20240614165582

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614165B3

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

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

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE HOLDING SOLNA AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt Fastighets AB Solna Lagern 2, org nr 556784-8717.

Bolaget har under året förvärvat Fabege V 152 AB, org nr 559341-7032.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 268 000 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	317 005	1 379 479	-450 031	-174 864
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	1 942 132	1 569 624	83 857	233 881
Balansomslutning	2 915 206	3 349 910	3 451 728	3 556 241

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.

20240614165584

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 569 523 726
årets vinst	372 507 919
	1 942 031 645

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	750 000 000
i ny räkning balanseras	1 192 031 645
	1 942 031 645

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 40,9 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. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-8	-7
Summa rörelsens kostnader		**-8**	**-7**
Rörelseresultat		**-8**	**-7**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	347 170	1 428 546
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	700	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-	863
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 123	3 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 980	-53 406
Summa finansiella poster		**317 013**	**1 379 486**
Resultat efter finansiella poster		**317 005**	**1 379 479**
Bokslutsdispositioner	10	67 499	130 044
Resultat före skatt		**384 504**	**1 509 523**
Skatt på årets resultat	11, 12	-11 996	-23 756
ÅRETS RESULTAT		**372 508**	**1 485 767**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		372 508	1 485 767
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**372 508**	**1 485 767**

20240614165855

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13, 14	2 689 217	3 060 474
Fordringar hos koncernföretag	15	218 188	212 064
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	5 415	5 490
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	-	57 500
Uppskjutna skattefordringar	19, 20	2 386	14 382
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 915 206**	**3 349 910**
Summa anläggningstillgångar		**2 915 206**	**3 349 910**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 915 206**	**3 349 910**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 569 524	83 757
Årets resultat		372 508	1 485 767
Summa fritt eget kapital		**1 942 032**	**1 569 524**
Summa eget kapital		**1 942 132**	**1 569 624**
Långfristiga skulder	21		
Skulder till koncernföretag		973 074	1 780 136
Summa långfristiga skulder		**973 074**	**1 780 136**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		-	150
Summa kortfristiga skulder		**0**	**150**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 915 206**	**3 349 910**

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**-**	**83 757**	**83 857**
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			1 485 767	**1 485 767**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**0**	**1 569 524**	**1 569 624**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**-**	**1 569 524**	**1 569 624**
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			372 508	**372 508**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**1 942 032**	**1 942 132**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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

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

20240614165886

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8	-7
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-8**	**-7**
Erhållen ränta		6 123	3 483
Erlagd ränta		-36 980	-53 406
Övriga finansiella poster		700	863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-30 165**	**-49 067**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-150	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-30 315**	**-48 917**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av företag		-887	-
Återförda nedskrivningar		-20 000	
Lämnade aktieägartillskott		-	-255 350
Försäljning av dotterföretag		822 389	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		57 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**859 002**	**-255 350**
Finansieringsverksamheten	22		
Erhållen utdelning		185 000	1 750 000
Erhållna koncernbidrag		-	7
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-206 625	141 995
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-807 062	-1 587 735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-828 687**	**304 267**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

NOTER

Not 1 Allmän information

Fabege Holding Solna AB, org nr 556721-5289, med säte i Solna är ett helägt dotterbolag till Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

20240614165587

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

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.

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

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.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

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.

20240614165888

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-2	-1
Administrationskostnader	-6	-6
Summa	**-8**	**-7**

20240614165589

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	185 000	1 750 000
Resultat vid avyttring av koncernföretag	785 205	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-623 035	-321 454
Summa	**347 170**	**1 428 546**

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023	2022
Resultatandel i intresseföretag	700	-
Summa	**700**	**0**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Ränteintäkter på långfristiga fordringar	-	863
Summa	**0**	**863**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	6 123	3 483
Ränteintäkter, övriga	-	-
Summa	**6 123**	**3 483**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-36 980	-53 406
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-36 980**	**-53 406**

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	67 499	130 044
Summa	**67 499**	**130 044**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-11 996	-23 756
Summa	**-11 996**	**-23 756**

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		384 504		1 509 523
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-79 208	20,6%	-310 962
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	34,5%	-132 795	4,9%	-73 294
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-52,0%	200 007	-23,9%	360 500
Redovisad effektiv skatt	**3,1%**	**-11 996**	**1,6%**	**-23 756**

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 251 771	5 012 371
Förvärv	887	-
Ovillkorade aktieägartillskott	268 000	239 400
Försäljningar	-37 109	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 483 549**	**5 251 771**
Ingående nedskrivningar	-2 191 297	-1 869 843
Återförda nedskrivningar	20 000	-
Årets nedskrivningar	-623 035	-321 454
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 794 332**	**-2 191 297**
Utgående redovisat värde	**2 689 217**	**3 060 474**

20240614165900

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Not 14 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fabege Fräsaren AB	100,0%	102 393
Fabege Apotekaren 22 AB	100,0%	100
Fabege V 8 AB	100,0%	2 160
Fabege V 9 AB	100,0%	4 800
Fabege Holding Haga Norra Väst AB	100,0%	100
Fastighets AB Getingsvärmaren 15	100,0%	229 288
Fabege Stora Frösunda AB	100,0%	1 233 808
Trangkåren Komplementär AB	100,0%	362
Fabege Företagstjänster AB	100,0%	100
Fabege V 20 AB	100,0%	382 267
Fabege Holding Ulriksdal AB	100,0%	50
Fabege Holding Kista AB	100,0%	50
Fabege Holding Sweden AB	100,0%	55 400
Visio Utvecklingen AB	100,0%	86 056
Visio Råsunda Garage AB	100,0%	862
Fabege Faraodalen AB	100,0%	69 931
Fabege Poolen AB	100,0%	50
Fabege Holding Bil AB	100,0%	50
Fabege V 115 AB	100,0%	50
Fabege V 116 AB	100,0%	50
Fabege V 123 AB	100,0%	50
Fabege Nationalarenan 5 AB	100,0%	15 866
Fabege Tömmen AB	100,0%	62 636
Fabege Holding NYAB AB	100,0%	25
Arena Gate i Solna AB	100,0%	87 918
Fabege Isak Holding AB	100,0%	354 575
Fabege Hagalunden AB	100,0%	145
Fabege V 152 AB	100,0%	25
Fabege Holding Haga Norra AB	100,0%	50
		2 689 217

* Avser både kapital- och ägarandel.

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Namn	Org. nummer	Säte
Fabege Fräsaren AB	559001-9161	Solna
Fabege Apotekaren 22 AB	556723-7077	Stockholm
Fabege V 8 AB	556740-8470	Stockholm
Fabege V 9 AB	556740-8462	Stockholm
Fabege Holding Haga Norra Väst AB	556740-8454	Stockholm
Fastighets AB Getingsvärmaren 15	556657-8216	Solna
Fabege Stora Frösunda AB	556112-7571	Solna
Trangkåren Komplementär AB	556635-7264	Stockholm
Fabege Företagstjänster AB	556747-0595	Solna
Fabege V 20 AB	556747-8797	Stockholm
Fabege Holding Ulriksdal AB	556806-8877	Solna
Fabege Holding Kista AB	556834-3411	Solna
Fabege Holding Sweden AB	556277-9438	Solna
Visio Utvecklingen AB	556848-9032	Solna
Visio Råsunda Garage AB	556952-9992	Solna
Fabege Faraodalen AB	556700-9641	Solna
Fabege Poolen AB	559124-0246	Solna
Fabege Holding Bil AB	559152-5455	Solna
Fabege V 115 AB	559170-5222	Solna
Fabege V 116 AB	559170-5230	Solna
Fabege V 123 AB	559215-1004	Solna
Fabege Nationalarenan 5 AB	556680-5406	Solna
Fabege Tömmen AB	556942-8062	Solna
Fabege Holding NYAB AB	559272-3067	Solna
Arena Gate i Solna AB	556710-0374	Solna
Fabege Isak Holding AB	556793-5258	Solna
Fabege Hagalunden AB	559075-2571	Solna
Fabege V 152 AB	559341-7032	Solna
Fabege Holding Haga Norra AB	559075-2571	Solna

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	212 064	208 222
Tillkommande poster	6 124	3 842
Utgående redovisat värde	**218 188**	**212 064**

20240614165911

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 095	35 945
Ovillkorade aktieägartillskott	-	150
Försäljningar	-75	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 020**	**36 095**
Ingående nedskrivningar	-30 605	-30 605
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-30 605**	**-30 605**
Utgående redovisat värde	**5 415**	**5 490**

Not 17 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fabege Holding Solna AB	100,0%	5 415
		5 415

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fabege Holding Solna AB	556721-5289	Solna

Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	57 500	57 500
Avgående poster	-57 500	-
Utgående redovisat värde	**0**	**57 500**

Not 19 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	2 386	-	2 386
Netto uppskjuten skattefordran	**2 386**	**0**	**2 386**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	14 382	-	14 382
Netto uppskjuten skattefordran	**14 382**	**0**	**14 382**

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	14 382	-11 996	2 386
Summa	**14 382**	**-11 996**	**2 386**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	38 138	-23 756	14 382
Summa	**38 138**	**-23 756**	**14 382**

Not 21 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	973 074	1 780 136
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**973 074**	**1 780 136**

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	1 780 136	3 367 871
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-1 445 740
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:		
Andra förändringar	-807 062	-141 995
Utgående redovisat värde långfristiga lån	973 074	1 780 136
Utgående redovisat värde	**973 074**	**1 780 136**

Not 23 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.

20240614165927

Fabege Holding Solna AB
556721-5289

Not 24 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 75,0 % (85,7) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Solna den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614165933

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fabege Holding Solna AB
organisationsnummer 556721-5289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: SSKDX-FFY8U-BEQOI-MJVTU-BYA1F-3ZD5A

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: SSKOX-FFYSU-BEQOI-MJV1U-BYA1F-3ZD5A

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."

20240614165 94

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: SSKDX-FF8U-BEQOI-MJVIU-BYA1F-3ZD5A

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**

Fabege



ÅRSREDOVISNING

2023

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

Document ID:
B7DDFE3C-6FAB-4289-[illegible]

20240718138897

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

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

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

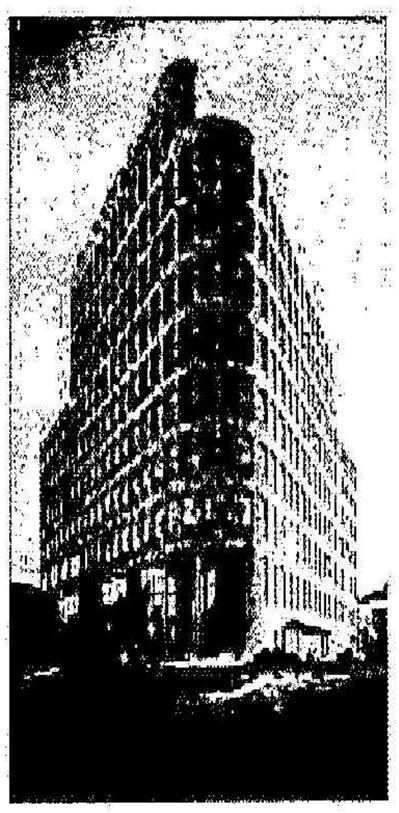
Verksamhetens resultat ... 44
Finansiering ... 47
Risker och riskhantering ... 50
Bolagsstyrningsrapport ... 61
Ordförande har ordet ... 61
Fabeges styrelse ... 69
Koncernledningen ... 71
Hållbarhetsansvar ... 73

Ekonomisk redovisning

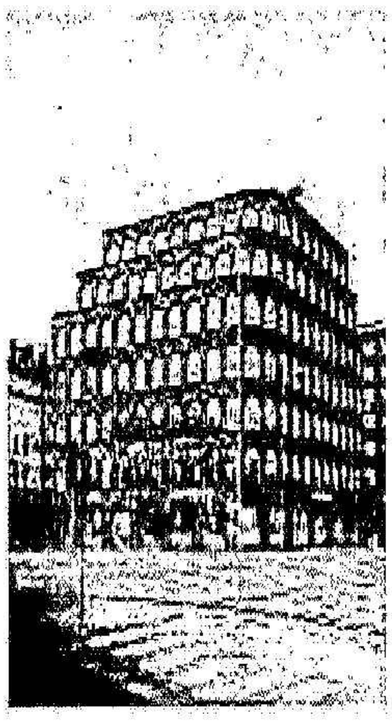
Koncernen ... 92
Moderbolaget ... 96
Noter ... 100
Årsredovisningens undertecknande ... 116
Revisionsberättelse ... 117

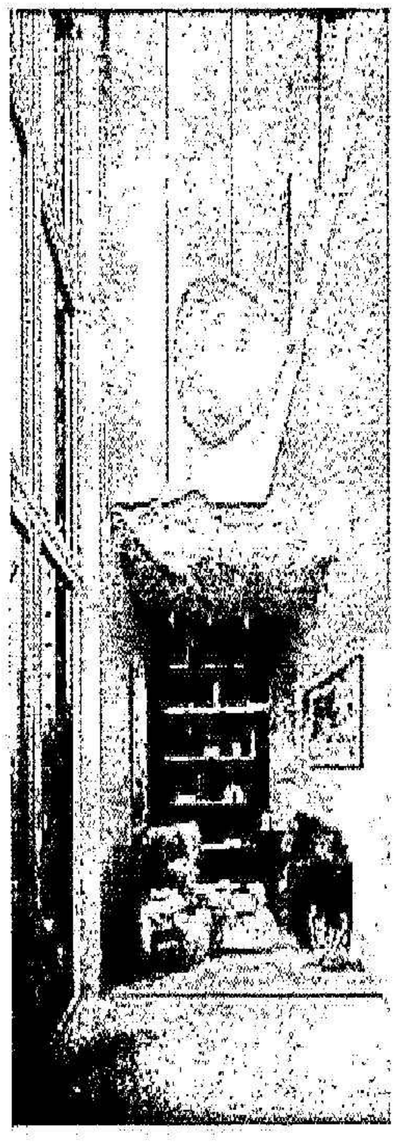
Övrig information

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





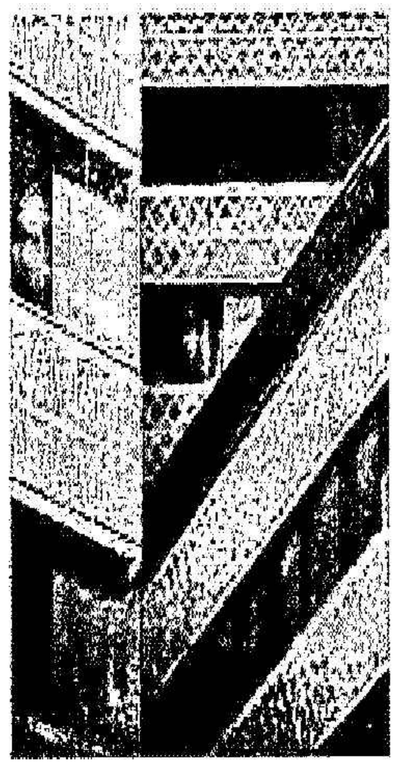




Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den är skriven på svenska och har konsekvent omfattat sidorna 73–92. Årsredovisningen och övriga delar av rapporten är anpassade för att kunna läsas på skärm och skrivas ut.

Omslagsbild: Alexander Hjort Nohr



Fabege årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE36DE4B4B2AB1723B0E0B1C3614

Det här är Fabege

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

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

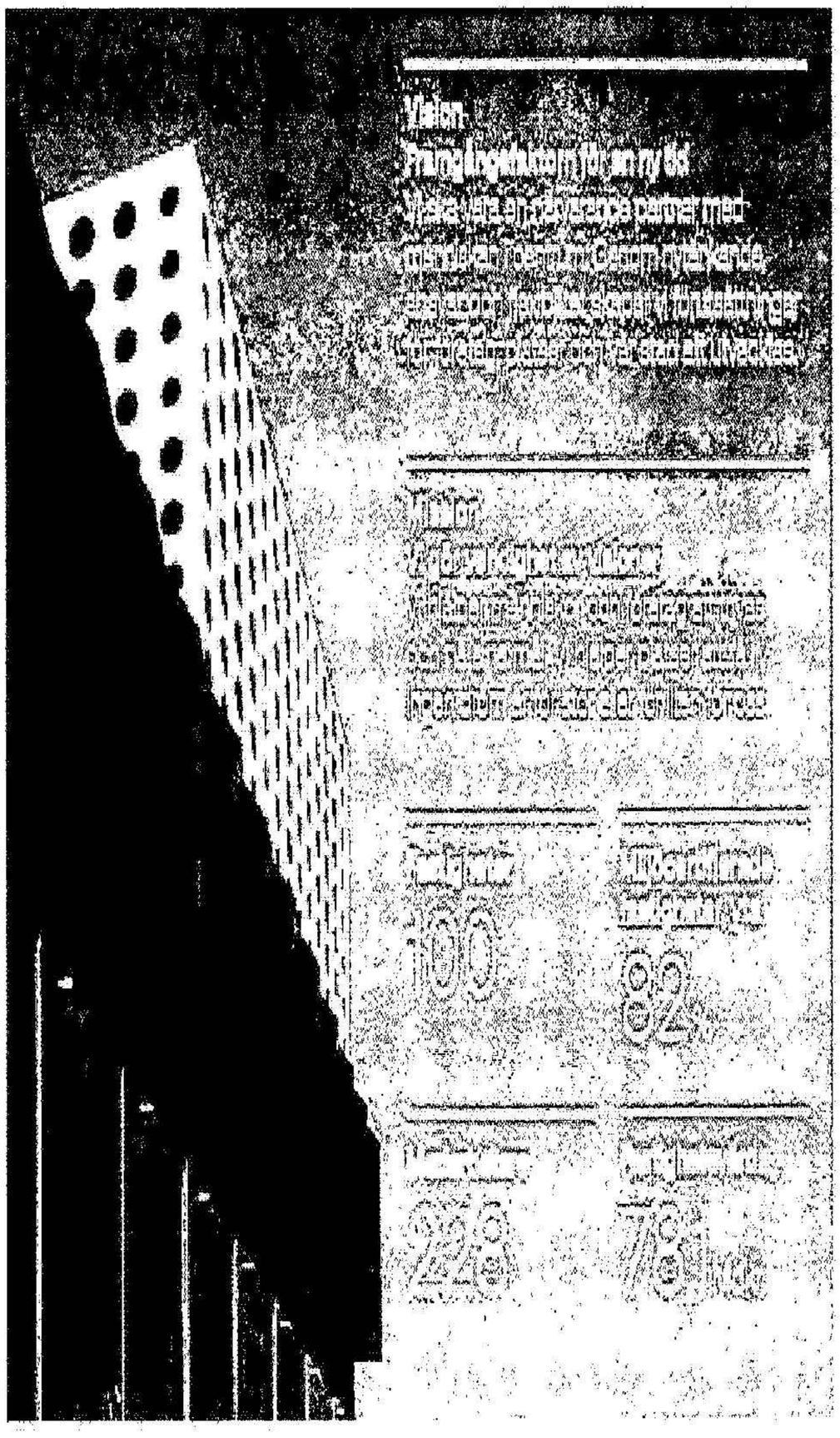
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla erbjuder unika möjligheter att påverka utvecklingen. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv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

Läs mer på sidorna 13-17

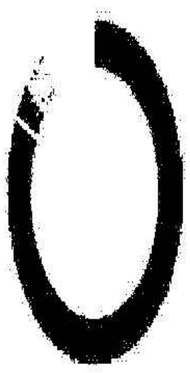
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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

Läs mer på sidorna 22-42



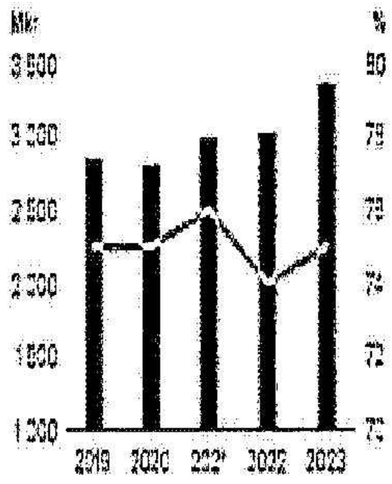
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



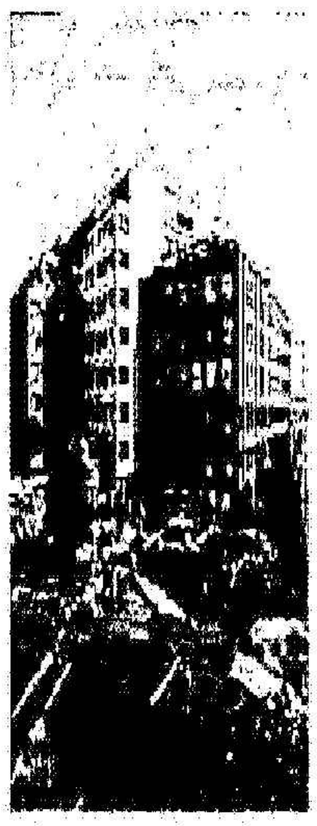
Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C0DF E3-6DDA-4B4C-9A4F-

20240718138981

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

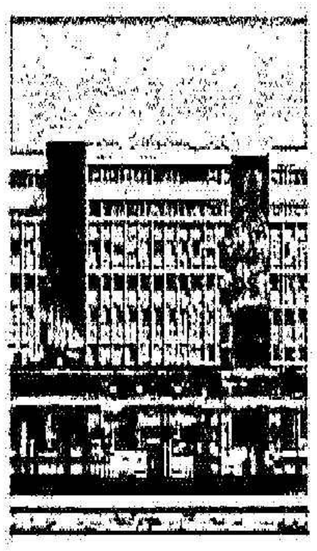
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 88 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppvisade 93 poäng i förvaltningsportföljen och 99 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2026. Vi säljer även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 40 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

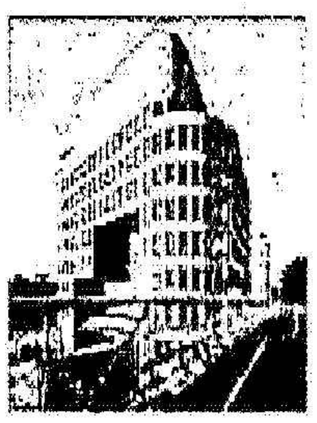


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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

NKI-index på 81

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



Poolen utsedd till årets bygge

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



Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

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



Grön aktie

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

Nyckeltal

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

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 092 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

This is a digital document.
Time seal is a guarantee of the authenticity.
Document ID
B7CDCFE3E6DA4A2B9A1123B3CBB1C911

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro



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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har ökat brant och tillbaka, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har försvagats. I tider med så mycket osäkerhet och oro är självfallet banksektorns också mer osäker. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året lyfter vi se tecken på att kronan stärkts något, inflationen börjar sjunka, precis som räntorna och börser är på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har drivit fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskutgångar och inte minst god kostnadskontroll. De åtgärder rörande allt genom på utgående investeringskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar är negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med utmaningar, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldema går upp och kapitalmarknaden är dramatisk. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi skiftar fram och är där för dem.

Mycket positivt att se tillbaka på. Givet denna långa lista på oro och utmanande omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått sälja med viktiga frågor, man har också kunnat fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

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

STEFAN DAHLBO

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår personal och inte minst hållbarhet, ett område där vi som koncern är stor inte bara. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och omförhandlingen omfattade till 165 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent, mycket påtagligt av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent, samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsökningen, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår vakansgrad sjönk till 9 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.

Fabege årsredovisning 2023

This digital version is created by Fabege as a complement to the printed document. Only the printed version is legally binding in case of any discrepancies.

Document ID: SE20240227-1-IXBRL-PDF-1

20240718138899


Kvarn 4, Solna Strandstad




Kvarter 6, Hagastaden

Vår strategi är en styrka

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

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

Förutsättningarna förändras

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

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

Årets största uthyrning i Sverige

Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget tyr sig till fastigheten Kvarn 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årlig värde om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt viktig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strandstad i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

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

Vi avyttrade två kontorsfastigheter utanför våra prioriterade stadsdelar till ett bokfört värde om totalt 2,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt i linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsutrymme.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67QOFE3SCDMFAGBA1173EBCDB11C31

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt Joint Venture JV med Brecq, de största ägarinstitutionerna i Arenastadsnyckelprojekt Norras första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Ranger Bostad har även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som fanns i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag genom obefogad. Administrera när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa uppbyggda relationer, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och säkrat i högre grad återstående obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har sjunkit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåer på ett bra sätt.

Med kunden i centrum

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

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 902 mkr för helåret. Flyger är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ränteläge så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Openlys/Framtidens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Paletten 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

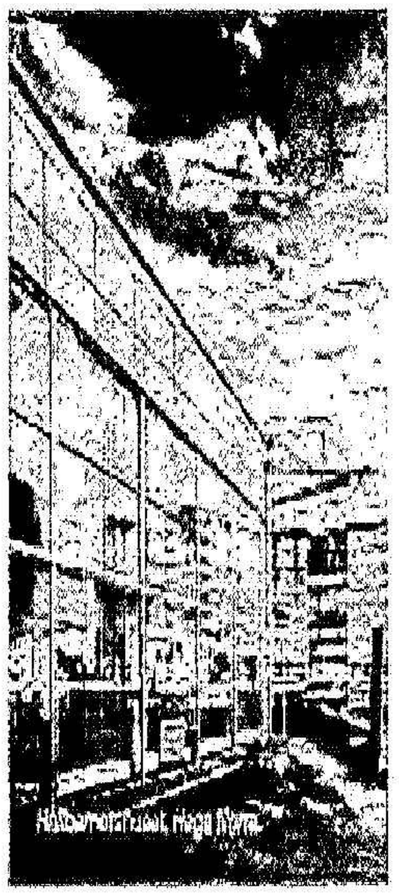
Fortsatt fokus på hållbarhet

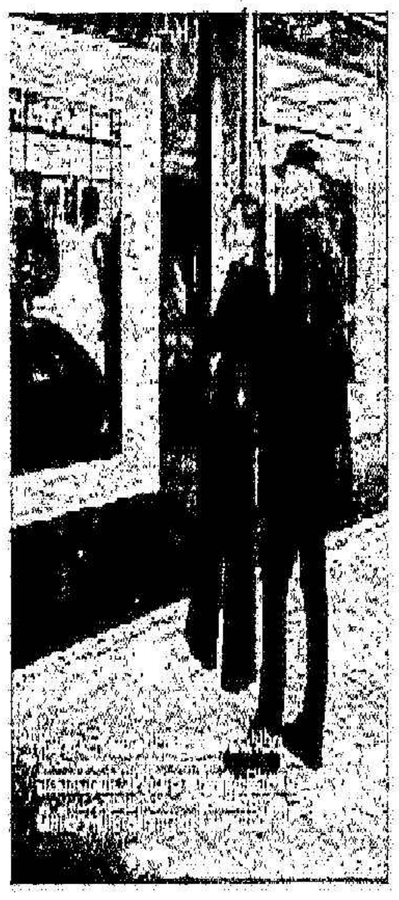
Hållbarhet har många gemensamma att vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gör och har gjort inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att våra ansträngningar på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och långsiktigt bolag.

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-In-use-klassade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden Norra, utmärkelsen årets BREEAM-byggnad 2023. Priset togs till fastigheter som eder världen inom hållbarhet. Fastigheten är idag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshub inom ramen för vår återbrukssatsning. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 20 procent, det är ett viktigt steg för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetsvärdet och återbrukshubben.

Ett annat kvitto på vårt goda arbete inom bland annat klimatområden, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är den gröna markmärkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) som vi erhöll i slutet av 2023. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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





"Förvänta dig alltid det oväntade."

BRUCE RATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag tycker möjligheterna till förändring 2024 inför mitt tack vare lägre räntor, men är samtidigt inför att det tyvärr finns vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroligheter och geopolitisk oro ligger också. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

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

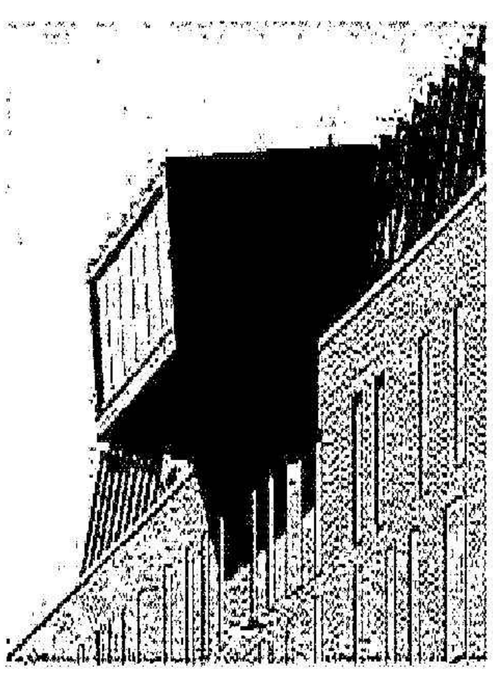
Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

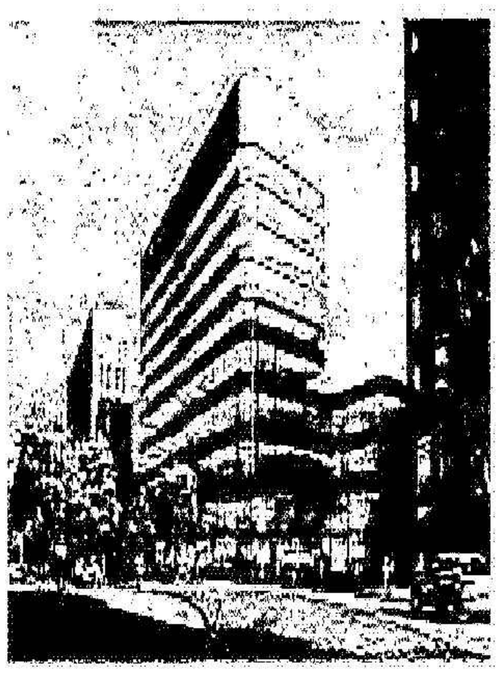
Denna del av årsredovisningen är upprättad på svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen gälla.

202407181390O

Strategi för hållbar tillväxt

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









Utvalda delmarknader

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

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

Kommersiella fastigheter

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

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

Helhetsperspektiv

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

Utveckling och förädling

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE85D6A6482A9113...
Fabege Annual Report 2023

Mål som styr verksamheten

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

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

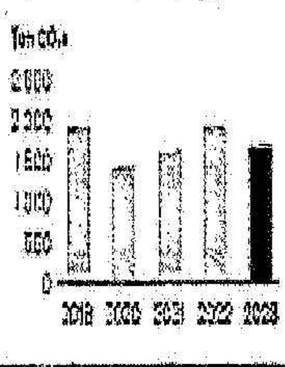
Vi följer ett antal strategiska mål och nyckeltal som är styrande för vår verksamhet.

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) är 2030

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

Resultat 2023

171 ton CO_2e

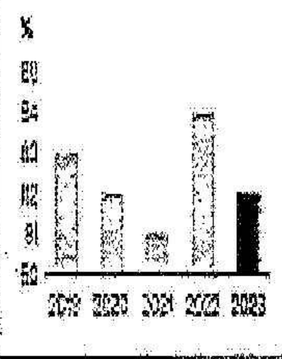


Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

Resultat 2023

82 %

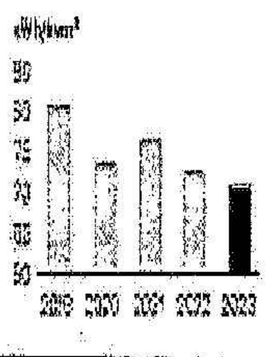


Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med målet om ett snitt på 70 kWh/kvm² Atemp till 2025.

Resultat 2023

71 kWh/kvm²

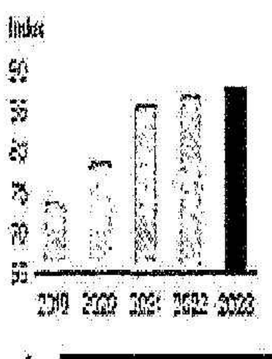


Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vara bland de tio bästa arbetsplatserna enligt Great Place to Work med det långsiktiga målet om 90 i Trust Index.

Resultat 2023

88 index

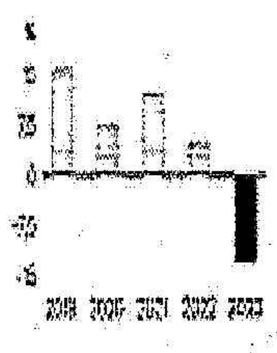


Avkastning på eget kapital

Mål
Att uthålligt vara bland de främsta fastighetsbolagen.

Resultat 2023

−13 %

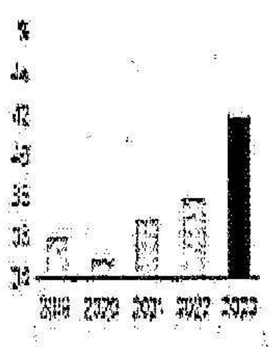


Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

Resultat 2023

42 %

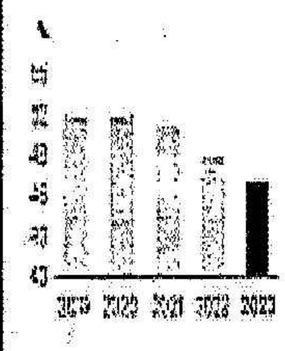


Soliditet

Mål
Lägst 35%.

Resultat 2023

47 %

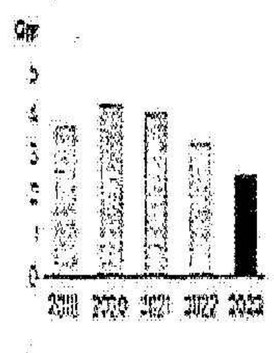


Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,0 gånger.

Resultat 2023

2,5 ggr

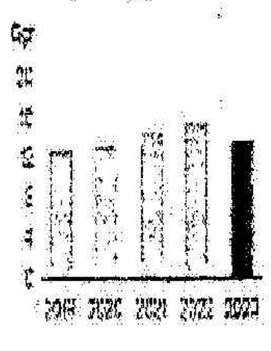


Skuldkvot

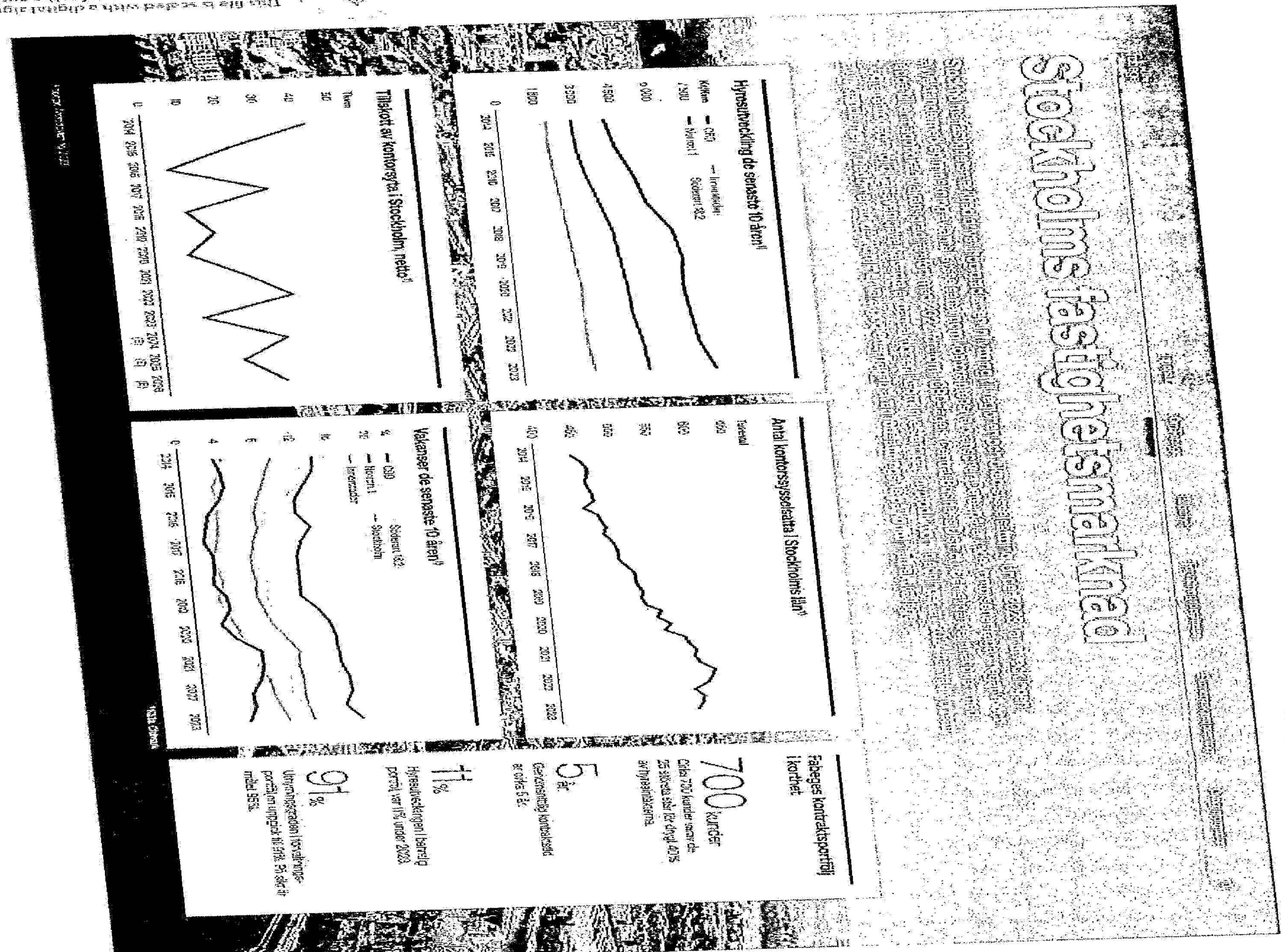
Mål
Lägst 13,0 gånger.

Resultat 2023

13,5 ggr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBDFE35DBAB4B624A11736BCD81CD11



20240716139011

Stockholms fastighetsmarknad

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögbrlig. Under senare år och framför allt under 2023 har många av dessa förändrats. Det har bland annat berott på att hybridarbetet tilltagit vilket lett till något minskade avtalslängder. Det finns en drivkraft bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att anpassa sitt yta efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare och förhandlingarna om avtalen har också ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

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

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden

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

Generellt var andelen uthyrningar som är relaterade till omvandling och flexibla kontorslösningar ökat och förväntas ge 20 till 30 procent av kontorsmarknaden 2030 jämfört med dagens cirka 10 procent.

Avvaktande transaktionsmarknad

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är en trend som väntas bestå under 2024. Detta beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt produktionsbehov framför allt i innerstaden.

Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss

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

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

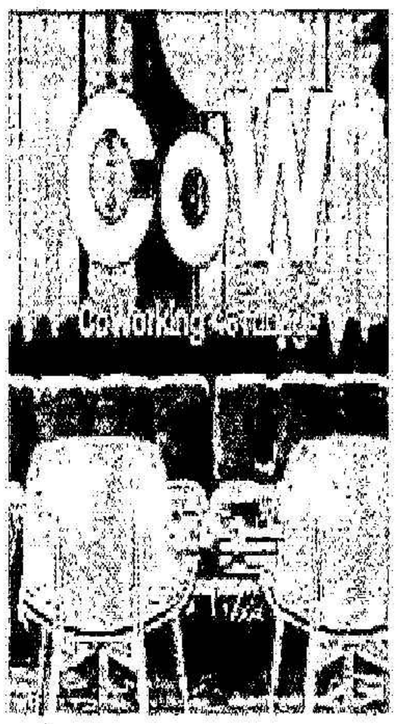
Nya koncept med kunden i fokus

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

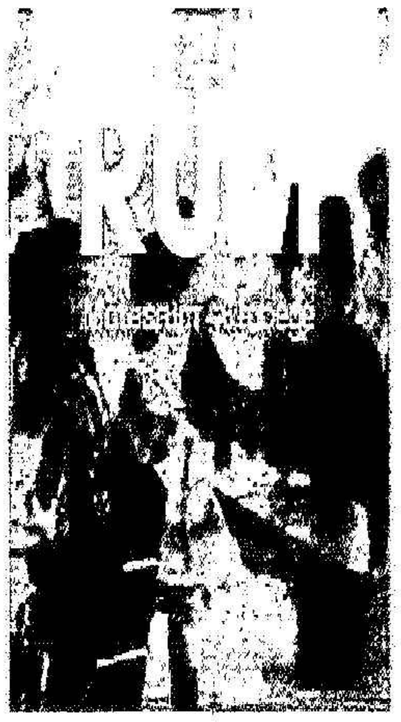
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



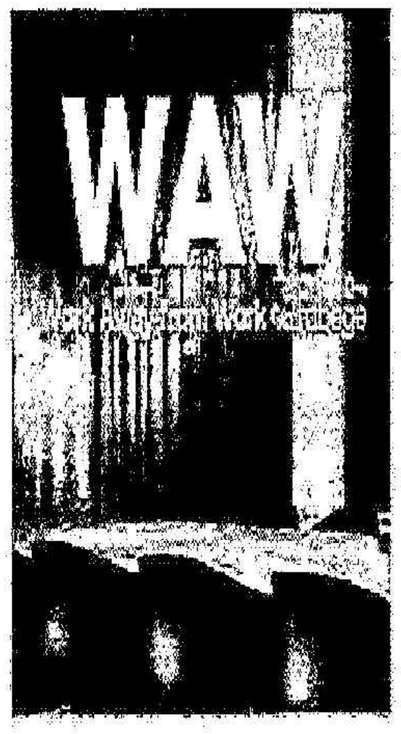
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, tält, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med bo månadens uppsägningstid.



CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, något dedikerad eller egna kontor. Här erbjuds ett sammanhang med angränsande arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



Rum c/o Fabege erbjuder hel- eller halvdagsbokning av mötesrum upp till 20 personer.



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



WOW c/o Fabege erbjuder hundcaddis, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats såväl månadsvis som via dropin. Som hyresgäst hos Fabege har man förtur vid lediga platser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Verify at: https://penneo.com/validate

202407181390Z

Convendum Kungsgatan

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

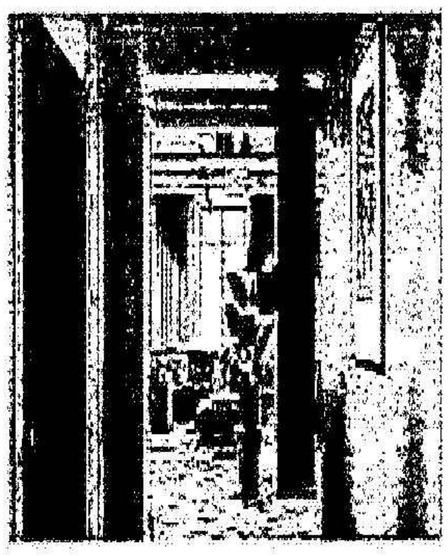
Det sägs bland att tre faktorer avgör värdet på en fastighet: läge, läge och läge. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt kundmöte. Vi ser det möjligen som att förr-och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt ojämlikare flaggskepp, säger Oscar Umbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på tio år, berättar Oscar Skoog, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många välmående kan passar förstås bra. Men för Convendum, som nyligt öppnat kontor med öppna coworkingytor tillsvidare företag, var storleken inte en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av möjligheter. Att vi gör olika bolag till framgång och känns genomförlig och professionell – från inredning och konst till akustik och service. Helheten måste sitta ihop. Och det tycker väldigt bra kommentarer Oscar Umbäck.









This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE6B0BA215243117905D0B41C314
Sidan är hemlig enligt OSL

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra
Solna

Fastighetsvärde 22,9 Mdkr
Antal fastigheter 32 st
Uthyrningsbar yta 361 Tkvm

Solna Business Park
Solna

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

Stockholms innerstad
Stockholm

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

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

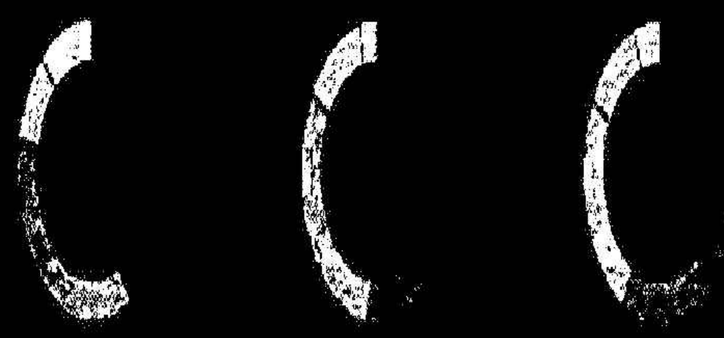
Flemingsberg
Huddinge

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

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

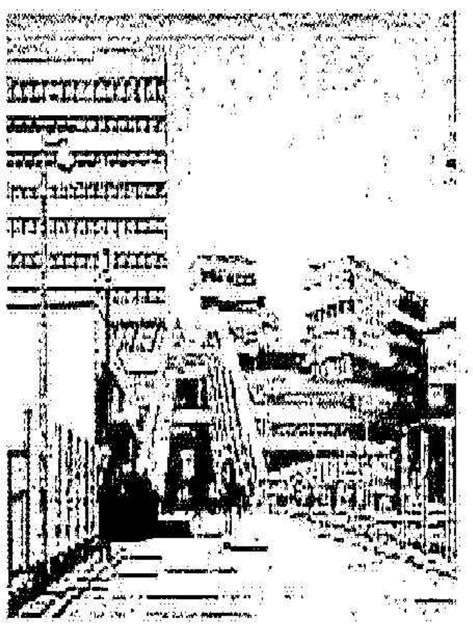
Uthyrningsbar yta, %



20240718139O3

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm





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

En ny detaljplan blev antagen under året, vilket skapar förutsättningar för 75 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

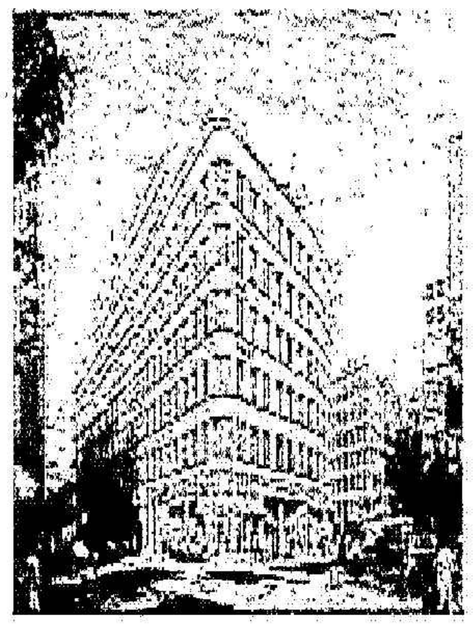
I Haga Norra kommer det första kvarterskvarteret, om cirka 28 000 kvadratmeter, att kunna börja byggas under 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 585 bostäder med beräknad inflyttning 2025/2026.

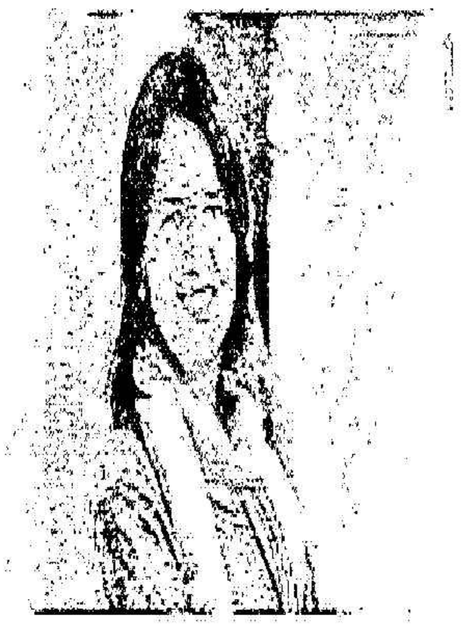
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

HENRIK KALLIO,
[illegible]

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

Solna Business Park
Solna





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

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med attraktiva arbetsplatser och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenen konferens, som drivs av Copp, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt minsta rum för enbart sex personer.

Solna Business Park har nästan 3 mil både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen ett stort kollektivtrafikläge jämfört med många andra stadsdelar.

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

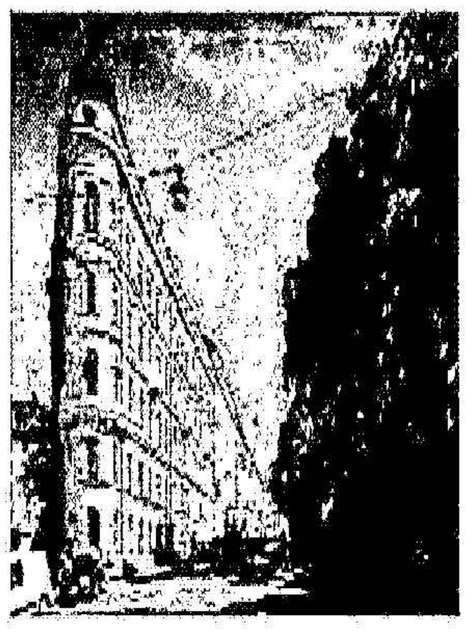
SUSANNE SUVANTO
[illegible]

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
for the authenticity.
Document ID:
B7 D0FE65D0-AB62-4E91-A3C4-

Våra stadsdelar 1(2)

Stockholms Innerstad
Stockholm





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

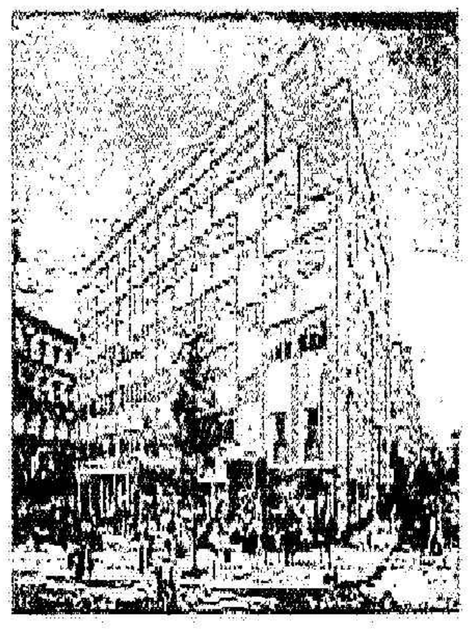
Vår bestånd i Innerstaden utgörs till ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och ligger primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, hotell, butiker och restauranger.

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

[illegible]

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm





Allt fler företag väljer sig till Hammarby Sjöstad för dess dynamiska miljö, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Mest attraktivt av innerstadsnivåer och vi vackra vägar präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av nytt nyckelhus och förädlade äldre industribyggnader skapar en attraktiv egenskaper som lockar teknikföretag, restaurangkoncept, nöjesbyråer, och appartementsområden som möjliggör av såväl något som varierar.

Det går precis lika snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vår avstånd mot förbi Kungsholmens på linje till Nacka är ofta, kommer stadsdelen attraktivt för ytterligare att det även är betydligt enklare att förflytta sig till Stockholms västra och östra delar.

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

[illegible]

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

This file is created with a trial version of Qoppa PDF Compressor.
To remove this message, please purchase a license for Qoppa PDF Compressor.
Document ID: [illegible]

20240718139O4

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge





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

Med att växande näringslivskluster, ståtliga arenor och fler områden har området goda förutsättningar att bli en regionala stadskärnan som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

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

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

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

Fastighetsvärde
2,9 Mdkr

Antal fastigheter
9 St.

Uthyrningsbar yta
68 Tkvm

Kommersiella byggrätter
268700 Kvm

Planprocessen i Sverige

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
8220E5E3CBA2402A8211736B3D8B1C3C14

Birger Bostad

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

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

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

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

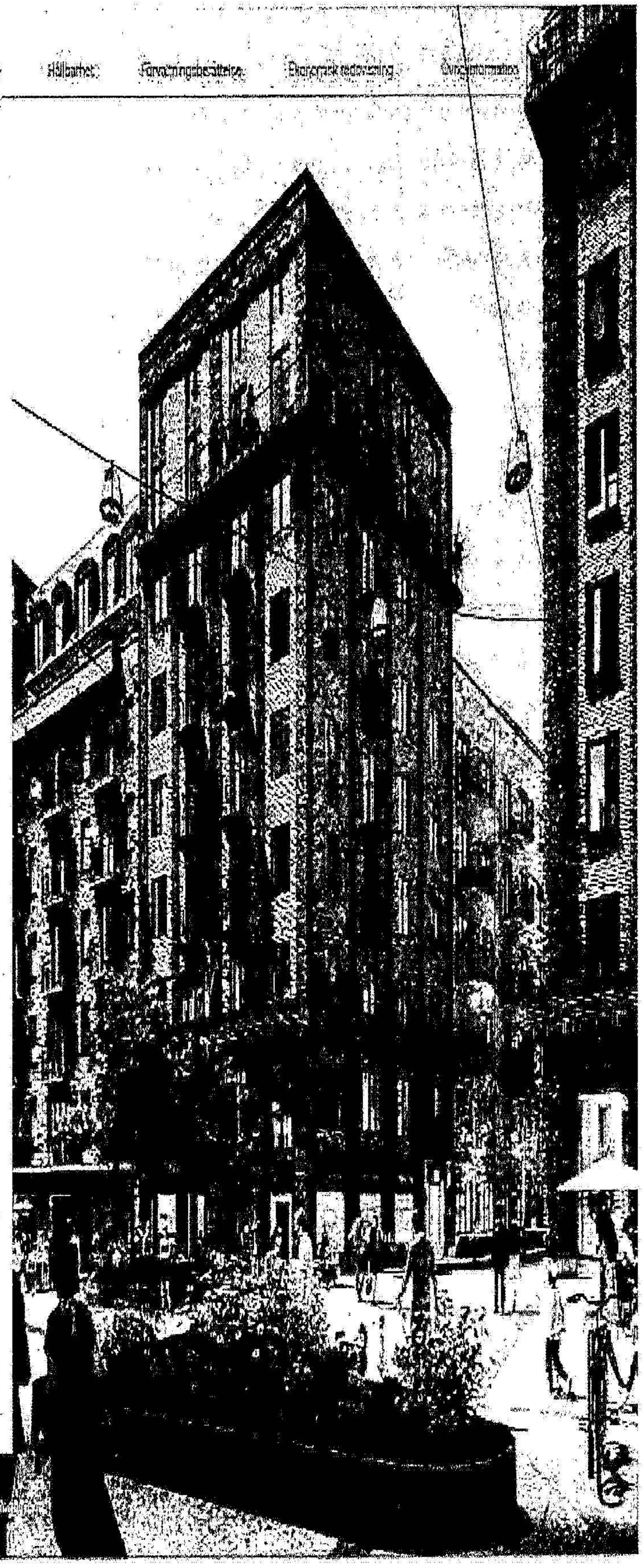


"Nu startar vi nästa fas i Haga Norra med utveckling av 285 bostäder med inflyttning under 2025."

FREDRIK ADAMSSON
VD, BIRGER BOSTAD

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

Haga Norra, Solna vy 2023



20240718139O5

Intervju med Fabeges CFO

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



2023 har inneburit utmaningar för många fastighetsbolag, vilka har varit Fabeges prioriteringar för att kunna fortsätta fokusera på hållbar långsiktig tillväxt?

Vår främsta prioritet under 2023 har varit att fokusera på uthyrningen i den svagande verksamheten för att maximera kassaflödet. Redan förra året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet Solna Strand hösten 2025.

Därutöver var säkerställd finansiering hög prioritet, vilket har sagts under det första kvartalet under året.

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

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

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

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

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

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

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

Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabege?

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

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

När det gäller belåningsgraden står vi starka. Sedan marknaden toppade så har vi skrivit ner värdena med cirka 10 procent och vi har utrymme för ytterligare nedskrivning med cirka 15 procent om det skulle bli aktuellt utan att slå i taket på våra interna målsättningar. Och i förhållande till bankernas kovenanter har vi än mer utrymme. Ungefär 80 procent av låneportföljen är bunden varav 40 procent löper på tre år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

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

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

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

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

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

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

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

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

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE3E0DA2418A8A1F3E1A1

Varför investera i Fabege

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



1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

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

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

2.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

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

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

3.

Stabil och hållbar tillväxt

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

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

20240718139O6

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,50 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, långsiktigt inriktade årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,23 kr per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 037 Mkr (5 037) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rättigt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och minst är 5 procent av omsättningen vara kopplad till fossilt bränsle. Noteringen baseras på en detaljerad analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 62 procent av driftskostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

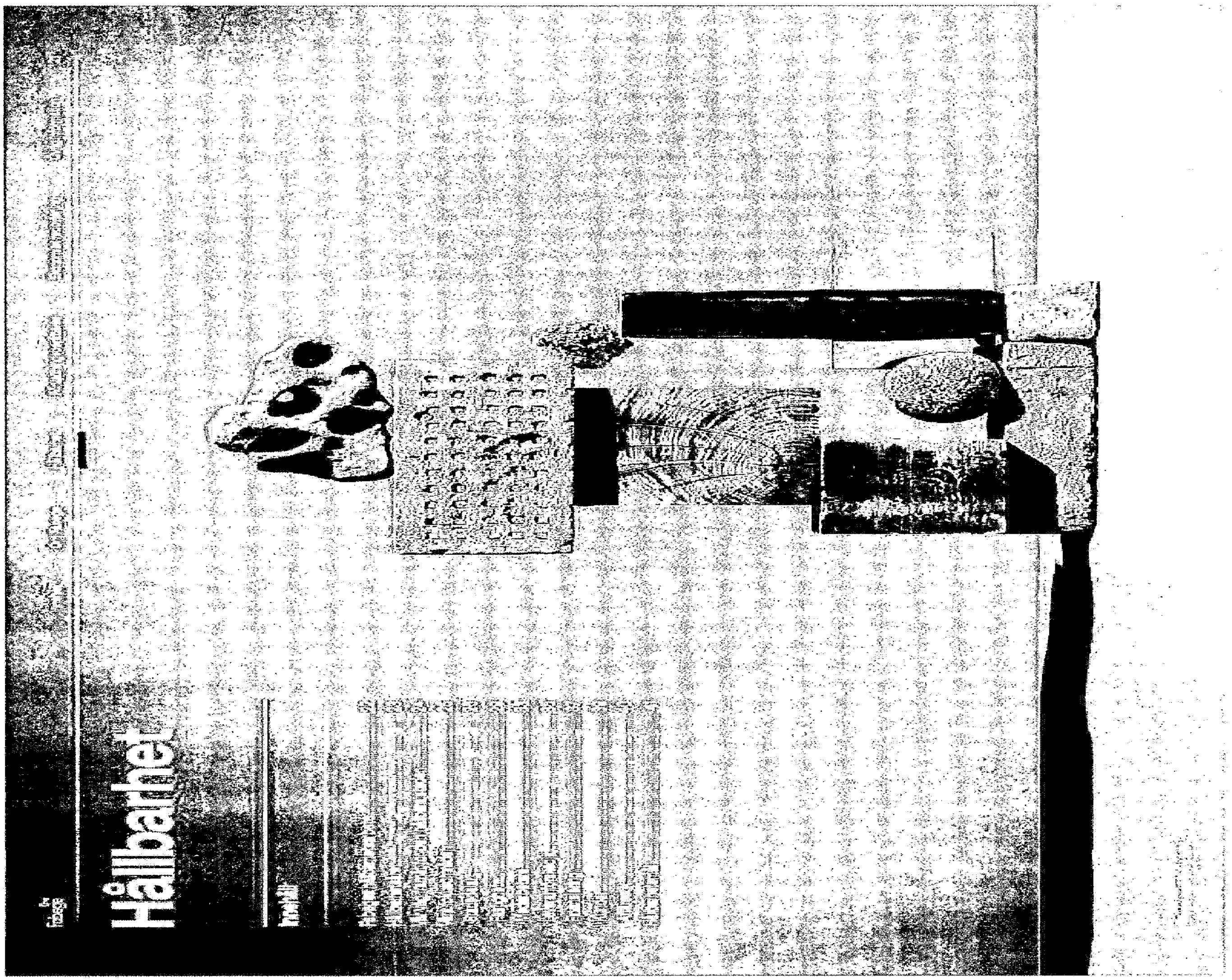
Största ägare[1], 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackhill AB	52 928 715	16,70	16,56
Jonn Fredriksson	37 757 651	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 626 496	4,12	4,33
Handelsbanken Fonder	12 746 396	3,85	4,05
Vanguard	10 347 696	3,13	3,29
BlackRock	9 749 604	2,95	3,10
Skandiabanken Fonder	9 050 086	2,73	2,88
Tredje AP-fonden	7 875 420	2,38	2,50
ENA City Aktiebolag	7 344 796	2,16	2,27
Försäkr	6 940 425	2,10	2,21
Norges Bank	6 436 350	1,95	2,05
APG Asset Management	5 596 685	1,69	1,78
AFA Försäkring	5 256 758	1,59	1,67
SEB Fonder Asset Management	3 982 474	1,20	1,27
Carnegie Asset Management	3 003 892	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	**190 348 388**	**57,54**	**60,51**
Totalt antal utestående aktier	**314 577 060**	**95,10**	**100**
Innehav av egna aktier	16 206 084	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

[1] Källor: Modular Finance AB, Euroclear och övriga bolag och fondbolag som tillhandahåller ägarstatistik. Varningstext: Ägarstatistiken kan innehålla

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 381 572	330 763 144	5 097 385 249	15,41
2014–2017		-	165 381 572	5 097 385 249	30,82
2013	Indragning av återköpta aktier	-2 329 400	165 381 572	5 097 385 249	30,82
2002	Konvertering av förlagslån	9 418	167 329 972	5 306 535 037	30,10
2003	Konvertering av förlagslån	3 200	167 311 664	5 306 274 800	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 165 973	165 328 345		
2007	Split 2:1	33 033 381	178 466 021	5 088 079 249	28,50
	Konvertering av förlagslån	35 723			
	Indragning av återköpta aktier	-5 649 200			
	Indragning av återköpta aktier	-5 144 100			
2006	Konvertering av förlagslån	83 436	100 533 182	5 039 990 152	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 338 379			
2005	Konvertering av förlagslån	3 170	96 165 671	4 667 775 550	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3SDBAB1B2A81174A9ECD8B11C3E1



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

Document ID:
E7DBFE35D5AB4AA811786EC8517...(1)

20240718113907

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshub i Solna vilket är en pionjär i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året även omfattat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent vintern 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Hagastaden har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 26 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQ – Utmärkt Projektkvalitet.

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

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



Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE35D6A8A1738E5C0B1C3141

Hållbarhetsåret

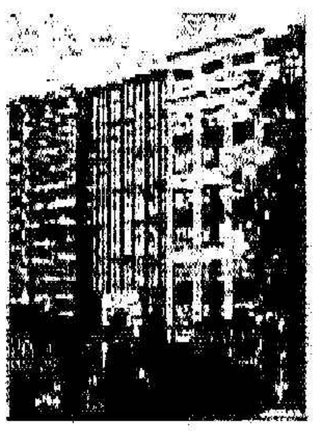
Fortsatt topplacering i GRESB

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



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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



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

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



Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är certifierade att vi använder oss av Great Place to Works enkät för medarbetarundersökning med en Trust Index på 86.

Årets CSR-företag enligt Solna stad

CSR-priset delas ut till företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en särskilt insats för arbetssökande Solnabor.



Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Grön aktie

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

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

2010–2023

- Vi anslöt oss till Global Compact redan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på nära förvaltningsfastigheter
- Uppförandekod införd för leverantörer
- 100% eldrivna tjänstebilar sedan 2017
- 95% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån
- Gröna hyresavtal tecknade 2018 och under 2023 uppmätte vi 96% på nybyggnad ytan och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 165 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

Mål 2025

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

Mål 2030

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

Fabege AB (publ)
Box 14044, 167 14 Bromma
Besök: Gustav III:s Boulevard 34
Tel 08-555 148 00
info@fabege.se
www.fabege.se

202407181390B

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggande

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

2. Användning

Driftsenergi förorsakar större del av en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnybar energi och en fossilfri serviceflotta. 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 våra aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och ett bekvämt energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67DDFE3ED0A84B2A81A1786BDCEA1C91
Fabege Årsredovisning 2023

Våra fokusområden

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

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energisystem • Livsmiljöer i stadsdelar • Återbruk • Utsläpp • Mångfald i flora • Trygghet	• Energiförbrukning • Klimatanpassning • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatanpassning	• Granskning av leverantörers hälsomiljö och miljökrav på tillgångar	• Grön finansiering	• Goda städer • Skolmiljö • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälsofrämjande gemensamma stadsdelsmiljöer • Fokus på socialt hållbart utveckling av områden som är • Riskanalyser med grönt mervärde • 100% återbruk av byggavfall	• Klimatanpassad förvaltning (scope 1 och 2) med minskning av andelen utsläpp (scope 3) per BTA till 2030. • 100% av upphandlade fastighetsentreprenörer. • Energiintensiteten under 70 kWh/kvm Atemp till 2030. • Minska vattenförbrukningen med 20% vid större omregistreringar.	• Låg sjukfrånvaro • Personalomsättning < 20% • Kvinnor/manlönegap för anställda och nyanställda	• 100% hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer. • System för uppföljning av uppförandekoden • Verka för miljökrav på tillgångar och miljöanpassade material via projekt	• 100% grön finansiering. • Hållbarhetsklausuler på samtliga avtalsområden.	• 100% grönt mervärde • NKI på minst 80 • Över 150 hållbarhetsrelaterade aktiviteter • Hållbarhetsfrämjande arbetsmiljöer.

Äldreomsorg

Väsentliga frågor
- Kompetensen
- Sport

Exempel på mål och aktiviteter
- Årlig utbildning för upphandlare
- Samtliga ramavtal och leverantörer som omfattas av uppförandekoden för leverantörer

- Visselblåsarfunktion där våra externa samarbetspartner anonymt kan rapportera misstänkta oegentligheter
- Transparent och öppen inbjudning av konkurrens inför slutanskaffning

This file is a digital signature.
The seal is an integral part
of this document.
Document ID:
87C0FE3E-D0A8-4B5A-A

20240718139O9

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

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

Styrning och ansvar

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

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

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

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

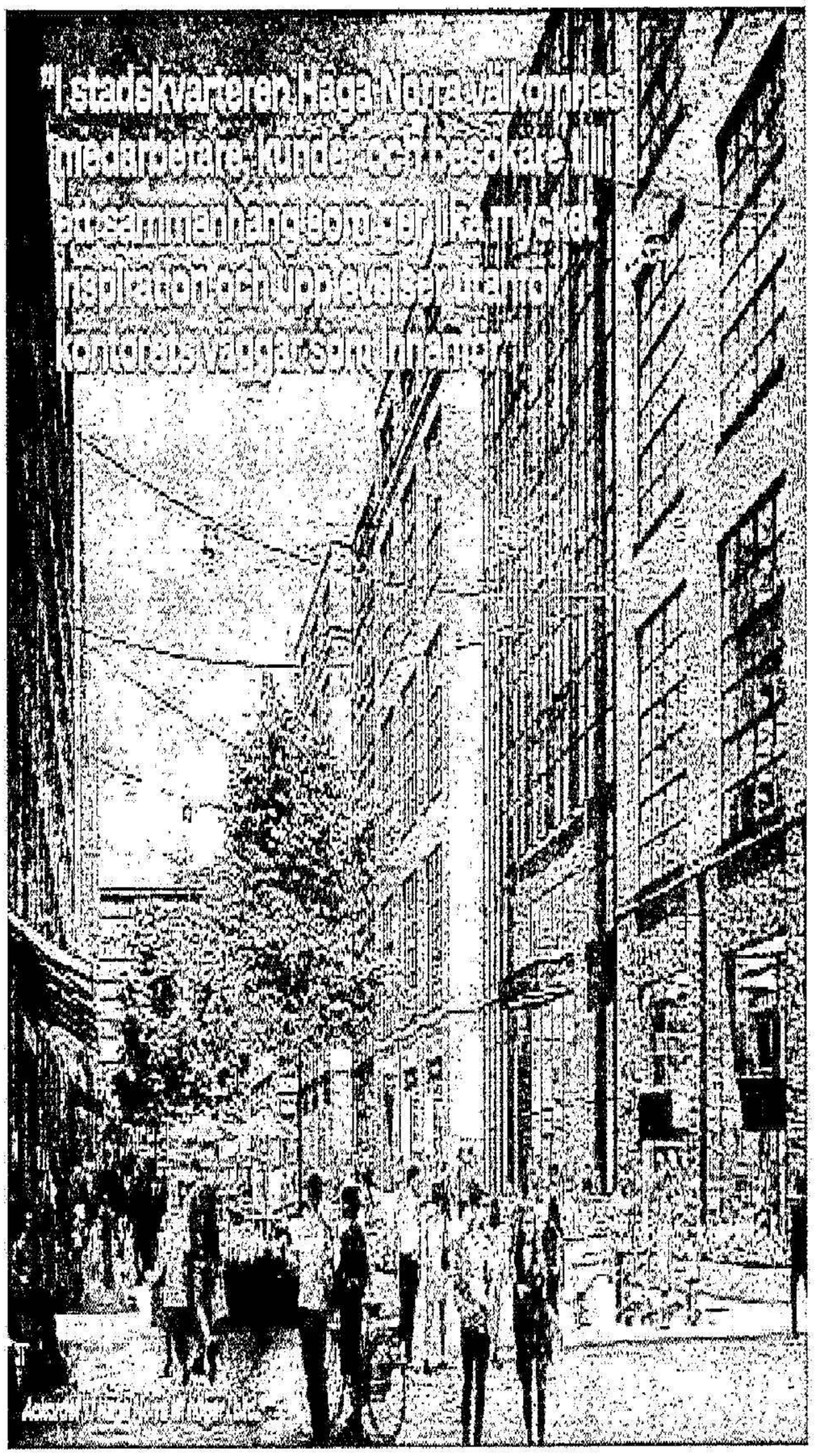
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, nyttjandegrad, hälsa och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser hela 91 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Keolis och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny hanteringsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att ladda elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och jobbförbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett brett utbud av delningstjänster för bilar, e-mopeder och e-cyklar.

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



I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Utsläpp från egna fastigheter och transporter
- Klimatrisk
- Utsläpp
- Människorätt inom
- Trygghet

Mål

- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på miljö, klimat och socialt hållbarhet när vi utvecklar och tycka miljöinvesteringar, värdeskapande.
- Öka andelen av de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga.

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0CF63E0B2A8117A8E0A841C311

Fokusområde – Stadsdelar

vårt kundfokus medarbetare att ta ännu mer hållbart initiativ. Därför investerar vi kontinuerligt i nya platser för att locka och behålla bästa fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddpunkter.

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med delningstjänster för såväl bilar och cyklar som kollektivt, mellanvarande och lånande tjänster.

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

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och större exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle ett tilltagande belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att underlätta effektivt och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Att optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, men framför allt i syfte till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat engagerade till Stockholm Exergi, ett fjärrvärmeföretag där Svenska kraftnät och regionerna Eskilstuna och Vattenfall gått samman för att testa en flexibel elanvändning i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändning, exempelvis värmning och nedkylning genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar eller under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektavgiften för våra största energikällor.

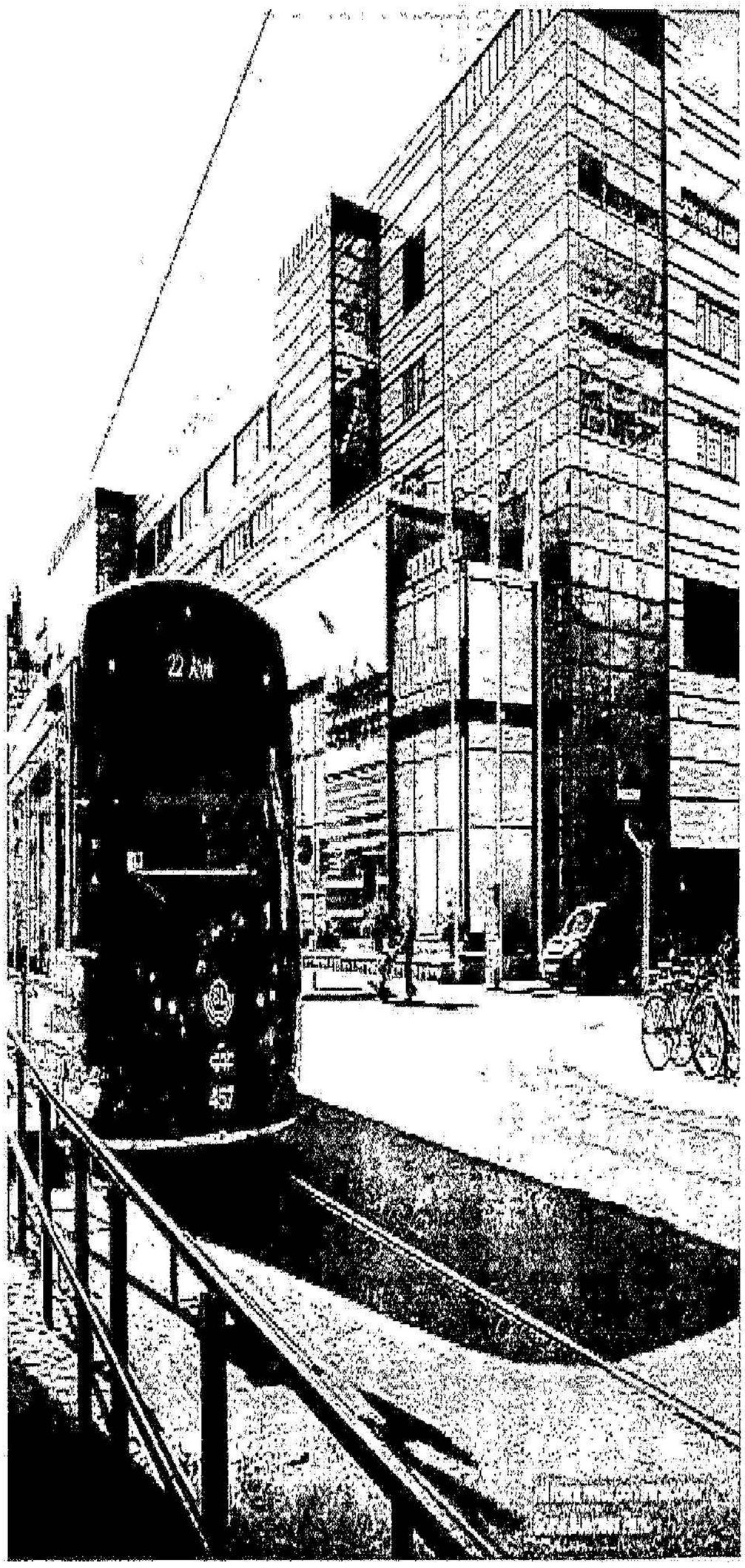
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekter i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

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

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

- Attraktiva gaturum/platser som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet



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

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lexus idrottsföreningar såsom K.A.N.S
- Pep Parker
- Samarbete med Chargers Hub
- Stadsmuseerna
- Stiftelsen Stockholm
- Stora Gallery
- TalangAkademin i Huddinge

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7D6FE

202407181391O

Fokusområde – Stadsdelar forts.

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

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

Sociala och kulturella värden prioriteras

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

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

> "Genom medskapande konst uppnås identitets-byggande miljöer och trivsel."



Unga medverkar vid invigningen av Regnbågsbron i samarbete med konstnärsduon Elisabeth Sonnevi och Per Flemingsberg Skolan Parken

En inkluderande hälsosam stad

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

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

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

Välfärdskapande platssamverkan

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, förenings- och kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidra till en positiv samhällsutveckling genom vårt arbete. Utöver Generation Pop arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till sin barndom, samt Idrottsföreningarna AIS Fridhet och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

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

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

Medborgardialog

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3ADB4B4B2A9B11Z36BDCB4143311
Signed: 2024-07-18

Fokusområde Fastigheter

Klimatet i fokus

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

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

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

Vi miljöcertifierar alla förvaltningslokaler enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Ackordet 1 Hagastaden i Stockholm tilldelades kommunfullmäktiges årliga BREEAM-byggnad 2023 – ett pris som nyligt fastigheter som inspirerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med klassificeringen.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är övertygade om att arbeta som ligger framför oss. Men vi ser möjligheter att inom 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 Sverige's färdplaner både för uppvärmningssektorn och för bygg- och anläggningssektorn.

Styrning och uppföljning

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

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

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

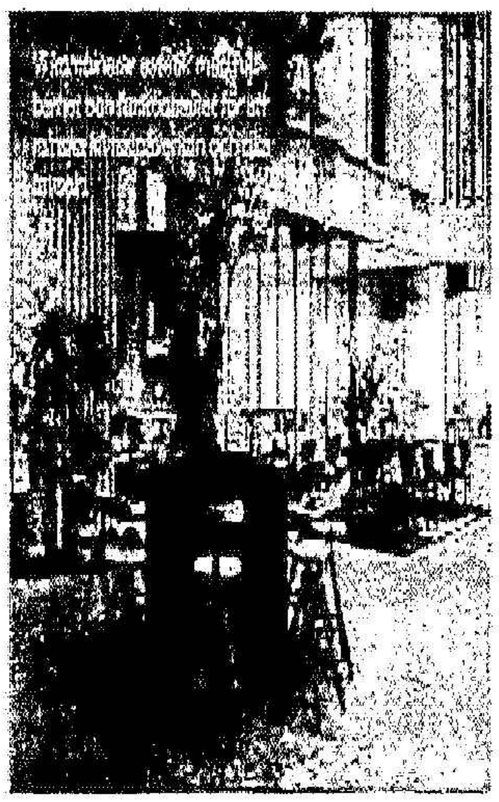
Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2019 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt ställdens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2018 som basår ska reducera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030 samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras, för att nå klimatmålen krävs befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2030 står för alla utsläpp scope 1 och 2.

Vårt koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 731 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende avlägsning av biogen koldioxid kallat bio-CCS som handlade köp av minskningsutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad eförsörjning med utbyggnaden av elnätet för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 300 kWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.



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

Vårt goda resultat kopplas till energieffektiviseringar har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga erfarenhet och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbegränsande åtgärder och klimatanläggningar. Vi arbetar också i enlighet med vår klimatanläggningspolicy vilket innebär att välja klimatanläggningar med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Energiomvandling
- Klimatutsläpp
- Avfall

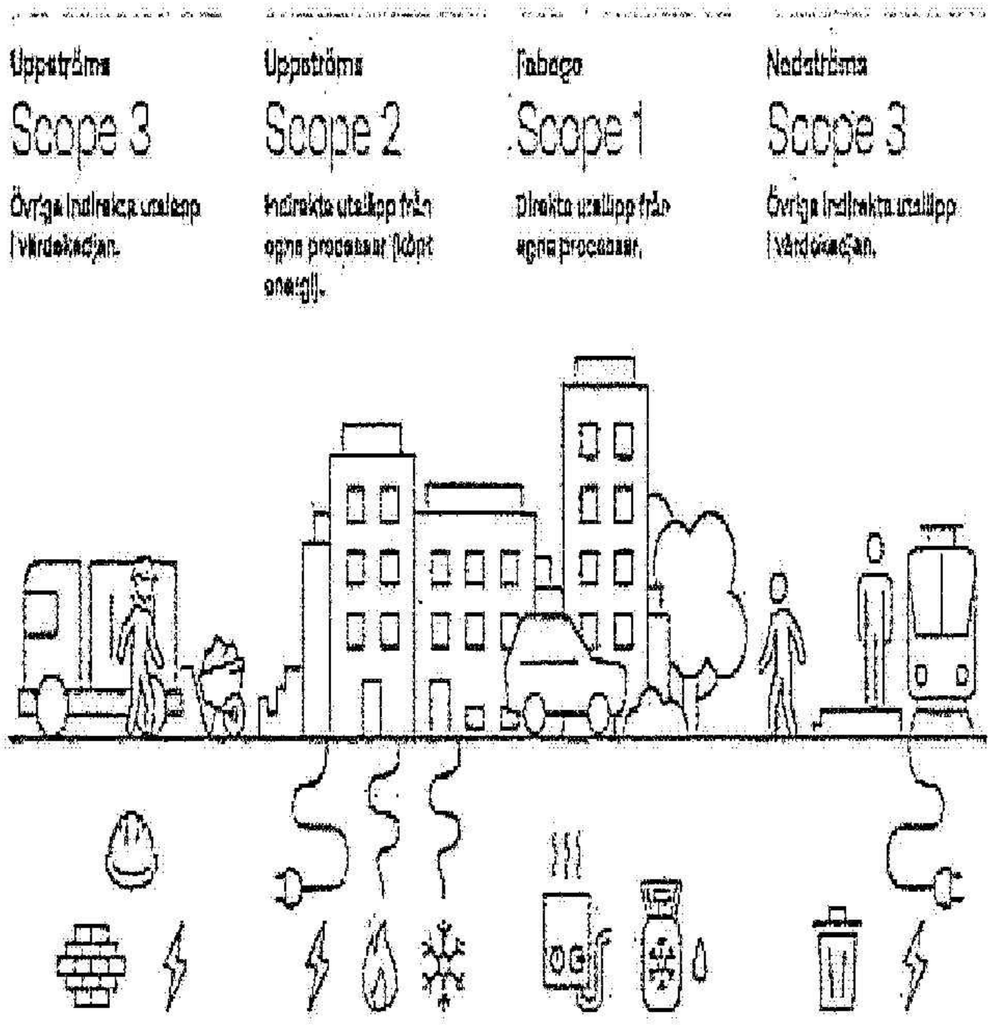
Mål

- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger största möjliga miljönytta och lägsta klimatavtryck.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 redan CO_2e-fri[1].
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med klimatet jämfört med 2018.
- Energiförbrukning under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

202407181391 1

Fokusområde – Fastigheter forts.

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



Utsläpp från inköp av varor och tjänster
- Byggmaterial och brandisolerande användning på våra byggarbetsplatser
- Transportur till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

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

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning
- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens och leverantörens avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2022	2023	Metod för beräkning
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Marknad-based)	1 711	1 805	Fuel-based
	Värme	1 711	1 805	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elcertifikat	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	5 456	3 865	Fuel-based
	Värme	1 711	1 805	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elcertifikat[2]	1 745	1 865	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 256	28 736	
	Avfallshantering	67	105	Spend-based
	Tjänsteresor och anställdas bilresor tjänst	5	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 888	27 450	Average-based
	Fastighetsenergi	870	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	99	98	Average-based
	Efterbehandling hyresgäster	409	494	Average-based
Summa		14 970	30 716	
Klimatkompensation av tjänsteresor och pendlingsresor		-1 556	-1 807	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 312	28 806	

[1] Tjänsteresor som levereras senast i april 2023.
[2] Elcertifikatsmarknaden för Sverige och Finland (Residual consumption, RE-DISS).
[3] Inkluderar nyproduktion och nyanläggningsprojekt. Läs mer om hur vi följer upp våra utsläpp i Scope 3 i vårt nya fastighetsbolag i avsnittet "Beräkningar av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE55D1A84102A811...
Adapt Necessary 2023

mindre projekt. Plant har även utvecklat modeller för att göra enklare beräkning av nyproduktionsprojekt samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi ser kan vara ett bra hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och få med oss nyproduktionerna i arbetet för att minska CO_2-avtrycket.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

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

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra avfallsentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 85 av våra fastigheter, en minskning mot tidigare år då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resursutnyttjande och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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

Medvetna materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i så stor utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi



Hållbarhetsansvariga Sofie Lena Hansson Wanderhed i Kvarnholmen.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återanvändas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en långsiktigt återbrukskompetens och minskade klimatutsläpp för fastighetsbranschen. Återbrukshubben är en viktig händelse i återbruksstrategin och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per STA till 2030.

tidigt skeede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöbästa i enlighet med Byggsektorns beräkningar. Vi är anslutna till Färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatavtalet Stockholm för att bidra till en hållbara klimatomställning i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

Det är viktigt för oss att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden, att det finns möjlighet till demonterbarhet, återbruk och återanvändning. Vi försöker att välja rätt material och använda det rätt samt ställa krav på våra entreprenörer att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi inventerar också redan på projekteringsstadiet vad som kan återbrukas i befintliga fastigheter liksom byggnader som ska rivas.

I utvecklingsplaneringen för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbruk i tidiga skeden. Tillsammans med 14 samverkansaktörer deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den högsta återbruksvikten medförde ett minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset innehåller kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringscenter och samlingsplats för att skapa kunskap kring projekte och återbruk

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

FITWEL

Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och förebygga sjukdomar, välbefinnande, fysisk aktivitet och säkerhet samt reducera sjukfrån och sjuktalsnivå. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens ålder eller ålder

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett vägledande forum för ledande kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserad av Sweden Green Building Council (SGBC). Aktiviteten och effekterna är framtagna av SGBC, medan projekten och åtgärder är specifika för de områden projekten är lokaliserade. För att certifiera 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 energiförbrukning, god innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier samt att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. Jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden stärker Svanen vid valen när det gäller krav på innehåll och material

This title is available in the Sabis Digital Library.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID: 8C0A7E3E-5E6D-4A1B-9F2C-1D3E4F5A6B7C
Fabege Årsredovisning 2020

20240718153912

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

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

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi bevakar och analyserar energiförbrukningen på månadsnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektivisera. Att byggnaders- och anläggningars driftsäkerhet är beroende av ett fungerande kontroll- och styrsystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

Till fastighetema i Solna och Sundbyberg används enbart förnybara och till Stockholms innerstad och Ferningsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 38.

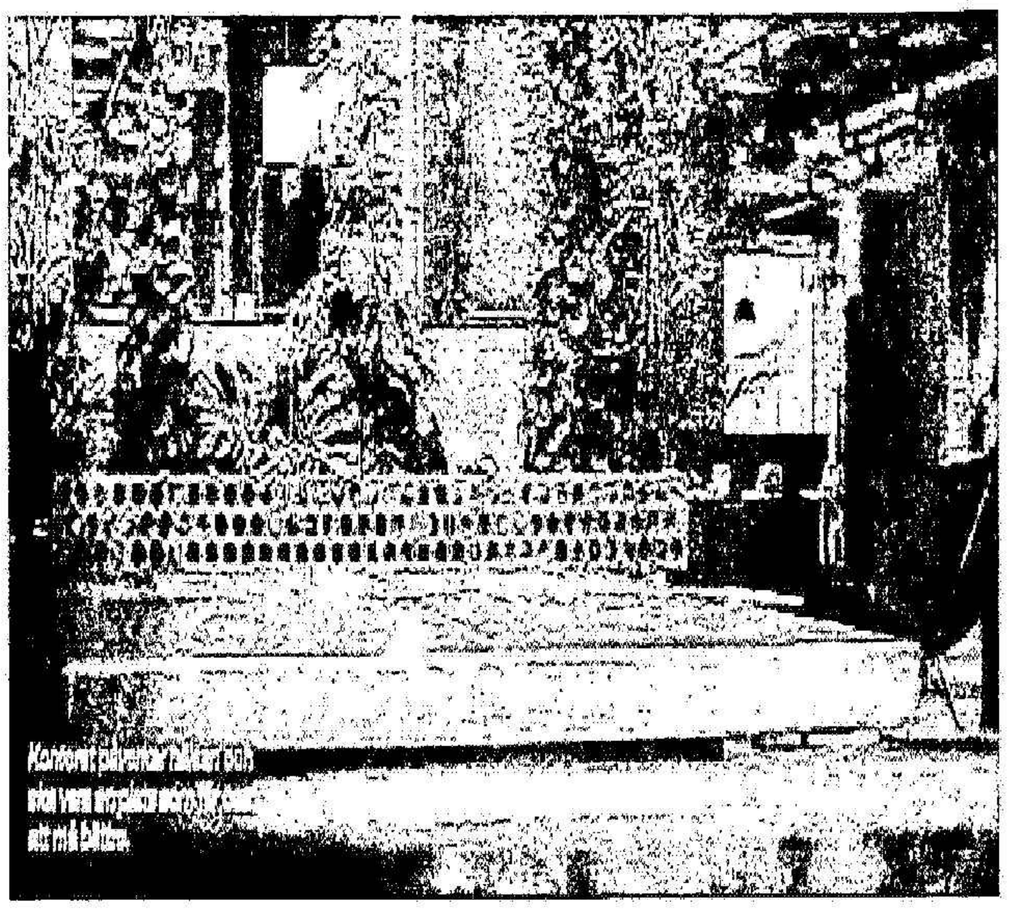
Våra energieffektiviseringsmål

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

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

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 384 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror primärt på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under bärjan av året på grund av låg aktivitet under pandemin.



Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya användningen och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Våra uppkopplade byggnader för vidare möjligheter att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människor gärna vistas och trivs. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan använda få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förebilda säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningar för ett proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fastighetsverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till att mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

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

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

Certifieringar[1]

System	Antal	Yta, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	713 454	66
BREEAM-SE	13	346 280	32
BREEAM Excellent	2	16 254	1,5
Miljöbyggnad	1	6 430	0,6
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 207	100

[1] De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och hyresrättsfastigheter för kommersiellt ombyggnadsändamål.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B70CBF33BDA4A1524AB1F1736FC0B41CC3141

Fokusområde Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

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

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Kanske främst som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi anser vara ett föredöme för alla och bland annat vår policy för likabehandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index om 86 vilket överträffades då vi uppnådde hela 88. Vår långsiktiga målsättning är ett Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målmedvetet arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter avseende på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en drivande ambition kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför riskbedömningar och skapar möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, särskilda chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som tillbud, skyddsronder, arbetsskador 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 till exempel höghöjdsarbeten och nära arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Alltid personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

I korthet

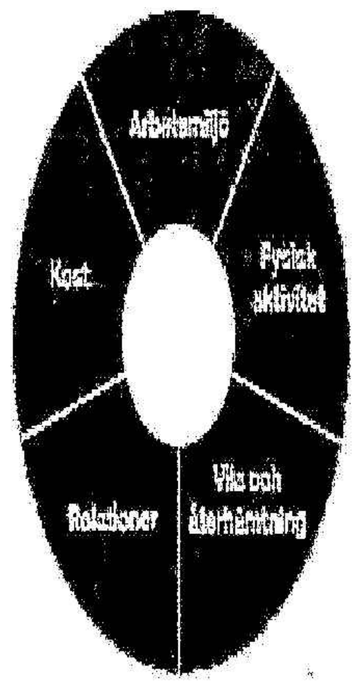
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

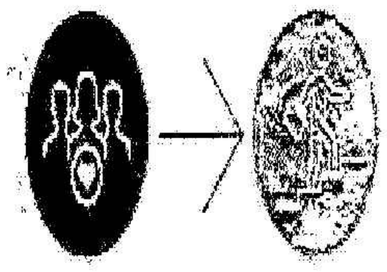
- Erbjuda medarbetare ett hållbart arbetsliv.
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work.

Med medarbetaren i fokus



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

Ledarskap
Ledarskap är nyckeln till att utveckla våra medarbetare till sin fulla potential och kunna realisera och framtida utmaningar.



Engagerade och motiverade medarbetare

Goda prestationer
Engagerade medarbetare som har balans i livet bidrar till långsiktiga och goda prestationer



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.

Fabege Årsredovisning 2023

Fokusområde – Medarbetare



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

Medarbetare och miljö

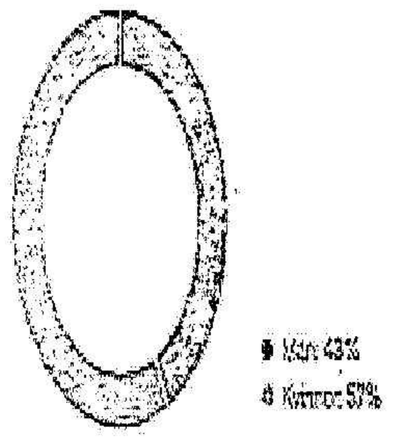
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Fastighetsbolaget är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men något är också ett fastställt tjänsteresande. Detta för att bidra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

Vår värdegrundsförflyttning

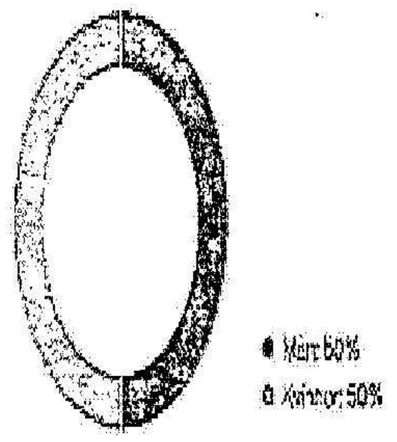
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförflyttning och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och upptjänas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

Könsfördelning

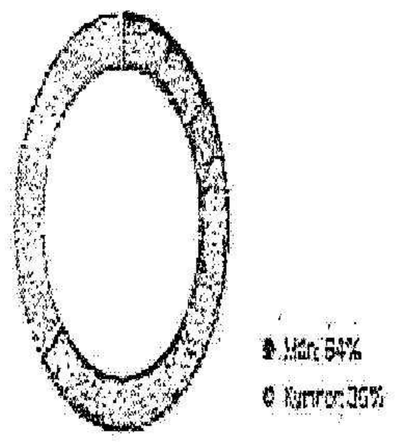
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Fokus på utveckling och utbildning

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

En viktig funktion inom företaget är vår tekniska avd. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov att höja utbildningsnivån. Det har lett till att vi sett ett behov att genomföra direkta utbildningsinsatser utöver kontinuerlig fortbildning.

Vår syn på lika värde

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

Great Place to Work

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

88 index

This file is protected with a digital signature.
See the settings of the document for the authenticity
Document ID:
B7CDFE350B4A4B2A8116

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

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

Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att säkra ramverket för våra leveranskedjor. Vi har idag 320 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste svara upp till våra kriterier för att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt riskbaserade arbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, effektivitet, sund konkurrens, objektivitet och ikabehandling.

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

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

Hög måluppfyllelse

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

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerna genomförs innan avtal tecknas. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och ställer dem i denna arbeta 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

Vår förfrågningsunderlag vid upphandling premierar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Teknikakademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och fler har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra partners för socialt hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som utgör

vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korruption och diskriminering, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en förutsättning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få skäliga och goda villkor för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor

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

Mål

- 100 % av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0CF8E-B4DA-4B6E-A1F1-3F1F

20240718139I4

Fokusområde – Leverantörskedja

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

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

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på säker sätta det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetsmiljöronden talan på att alla risker uppmärksammas och åtgärdas. Vi följer alltid upp avvikelser gemensamt 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.

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, antal/arbetad tid (LTAFR)*	2

* Rapporteringen av arbetsolyckor har en eftersläpning på minst två månader, projekt som inte rapporterat arbetstid eller olyckor i tid ingår inte. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro från ordinarie arbetsuppgifter per 200 000 arbetade timmar, motsvarande 100 anställda under ett år.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som kommer anlitas för avtalsreglerade hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras innan beslut på ny Upphandlad Leverantör tillåts inträda i affärsområdets leverantörsregister. Arbetsmiljöansvariga och inköpare, arbetsmiljö och etikfrågor. Krav på att leverantören har en tydlig underleverantörspolicy.

2 Vid kontraktstecknande
Uppförandekoden är att följa till avtalas samarbetsparterna

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

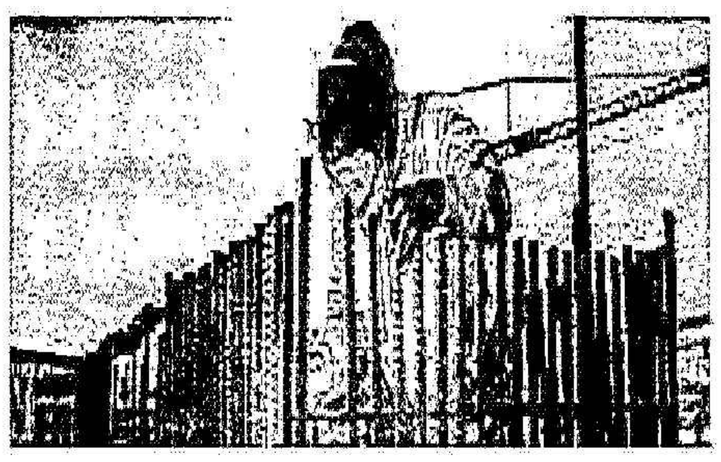
4 Löpande under avtalstiden
Samtliga entreprenörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än tre år. Granskningarna kan genomföras både internt eller via externa rådgivare.

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 riskåtgärder kan presenteras.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7CDFE55DA2A4D0A8A1C3E11
Fabege Årsredovisning 2023

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

Styrning och ansvar

Vår finansiering utgörs i dag av gröna obligationer och gröna obligationer. Vi har oparade hållbarhetsanalyser och rapportering gentemot våra finansiärer som avser riskexponeringar avseende ”bruttning av gröna lånepreferenser”. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och riskpolicy till grund för vårt arbete.

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

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

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

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

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

De ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nyuppgraderade och större renoveringar samt fastigheterna i vår förvaltning. Vi bedriver både uppgraderingen (via uppgraderingsprojekt) och förvaltningen av uppgraderingen vilket gör att hela verksamheten faller inom ramen för taxonomin. Vi har sedan 2021 arbetat att utveckla vår verksamhet för att linjera med taxonomin då det är en förutsättning för grön finansiering.

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

Vi anser att vi också väsentligt bidrar till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM), då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet.

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

- Vår finansiering ska bestå av 100% hållbar och grön

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger också bättre villkor som därmed ökar lönsamheten både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringskällor. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins krav för grön finansiering. Målet, att 100 procent grön finansiering uppnåddes utöver förväntat under 2020/2021, i samband med försäljning av Solnabostäder under 2021 minskade andelen till 93 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Berger Bostäder lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2022 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrisker, att arbeta som påbörjades under 2021. Flera av våra projektdatabas. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva byggnader, ett område där vi ligger långt fram och lösande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 93 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energipresterande fastigheterna i Fastighetsägarnas utredning vilket är topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftnettona och 22 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, som kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se vår hållbarhetsredovisning på sidorna 82–88.

Förenlighet med EU-taxonomins krav

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

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 827	100	0	66	62
Driftnetto	1 589	100	0	53	33
Kapitalutgifter	3 116	100	0	22	16

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the Document Signatures Act.
Document ID: 67DDFE3C-E3A1-4B2A-8F1C-9D2E4A5B6C7D

202407181391S

Fokusområde – Finansiering forts



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

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidorna 32–33. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetstekniskt löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Utgår bostäder produktionskostnader för bostadsutveckling bokförda som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteten. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 7 och 18 på sidan 109 respektive 71.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE8SD6AB1B2A81732BCD8E1C31A

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

Styrning och ansvar

Ramverket för samverkan med våra kunder utgörs av vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och säkerhetspolicy. Viktigt är även de mål som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom alla områden företaget. Här ingår vår decentraliserade drift- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål vilkas delar som gör att vi kan möta kundernas krav på hållbara miljöer.

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Fossil- och BREEAM-certifieringar samt olika sociala samarbeten. Hållbarhetsnätverket - Framtiden är ett exempel på att sådant tillsammansarbete. Här har vi sedan tidigare gjort att stort större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på så sätt bidra till klimatmålen om väsentliga utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre verksamheter som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, här i lokalerna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklasser till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av mm, teater, musik eller något närmare produktionen/verksamhet.

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

Grönt hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard annat bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att både avtalsparter arbetar om en gemensam miljöagenda för lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Aktuella kan bl.a. innefatta omfattande åtgärder för att behålla eller förbättra BREEAM-klass, förbättring av byggnaden, energibesparing och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunder kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestanda i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nuvarande miljöcertifiering. 2023 var 96 procent av total nyteckning ytor över mark gröna avtal.

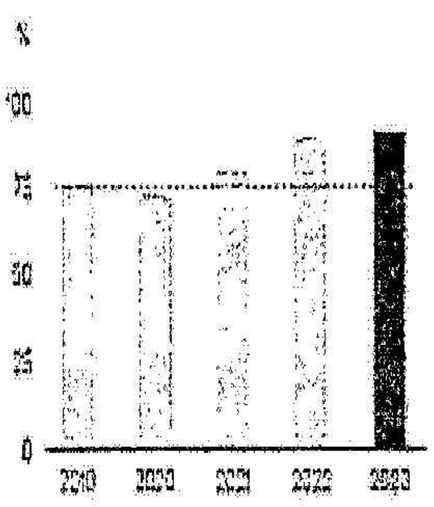
Flexibla lösningar med kunden i centrum

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

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

Vi har även regelbundna kundenkäter där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppföljning om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) varannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav att det troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 98 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för att tillskaffa

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Andelen med skriftligt grönt tillägg

I korthet

Väsentliga frågor

- God relation
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energieffektivitet
- Klimatanpassning

Mål

- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nyteckning ytor 2023: 96% (mål: långsiktigt 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total ytor 2023: 61% (mål: långsiktigt 100%)

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar våra uppdrag från dem som lämnat en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på utförda åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett enkelt kvalitetsprov på den ärendet som både 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 bra så vi bättre kunnat agera annorlunda. De synpunkter som har kommit in hittills har lett till ett flertal förbättringar. Idag är 85 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, målsättningen är 100 procent.

This file is a certified version of the electronic document.
Document ID: 67D8FE3E-8D0A-4B1D-A2B1-1...

20240718 13916

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

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

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

Uppförandekod utgör basen

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



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

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

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för visselblåsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 78 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och riktig kommunikation och vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen, antingen via chef eller anonymt rapporteringssystem. Våra medarbetare hålls uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

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

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Vi bedriver all vår verksamhet i Sverige, alla medarbetare är anställda av svenska bolag och vi betalar 100 procent av skattekostnaderna i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där 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 överdrivet skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetarna i uppförandekod: 100%

Ramverk

- Uppförandekod
- Policy för visselblåsarfunktionen
- Skattepolicy
- Insiderpolicy
- Riktlinjer mot korruption
- Säkerhetspolicy

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 den och vår värdegrund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBF3E3E4A4524B11726BC4B41C314

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkurvan vilka
Andel förnybar energi, %	90	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkurvan vilka
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Processvatten energi från solceller, kWh/kvm Atemp	17	15	Producerad energi från solceller 2,8 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, %[1]	96	94	95% material- och energiåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	384	327	Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2018
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	93	95	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100% av nyproducerat ska enligt BREEAM-SE minst ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förvärvsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade ytor – servicekontor och lättindustri, %	98	88	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	64
Scope 2	178	1 933
Scope 3	13 238	28 709
Totalt scope 1–3	14 870	30 706
Klimatkompensation av fjärrvärmeleveranser	-1 658	-1 317
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 212	29 389

[1] Från 2023 ingår även materialåtervinning från hyresgästanpassningar

[2] Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2025. Absoluta utsläpp (scope 1) ska reduceras med 27,4 till år 2030 jämfört med 2015



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

MIA HÅSARYDH, [illegible]

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7C0DE5E5D0[illegible]

Validity verified in 2023

20240718139 17

Hållbarhetsmål forts.

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ang vilket
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 85% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	2,2	Sjukfrånvaro på högst 3% med hänsyn till av Fabege påverkbara hälsorelaterade orsaker och kortare frånvaroperioder
Jämställd ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställt styrelse, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställt medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ang vilket
Genomlysning av ramavtalade leverantörer, %	98	90	Samtliga ramavtalade partners ska vara målen- och riskgenomlysta och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ang vilket
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ang vilket
Nöjda Kundindex	91	90	NKI över 80
Grönmärkta kontrakt[1], andel av fastighetsvärde, %	90	100	Samtliga hyresavtal ska uppgå till 100% av fastighetsvärde
Grönmärkta kontrakt[1], andel av total yta, %	91	99	Samtliga hyresavtal ska uppgå till 100% av total yta

[1] Nya Kundrelationsenkäter genomförs varannat år
[2] Vår ambition är att samtliga kontrakt

Affärsetik

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

[1] Under 2023 utbildades ingen utbildning



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

DANIELLA GERVELL CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
8200FE3ED0A2152A3117306CC8C1C314
Sidan granskad 2023

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

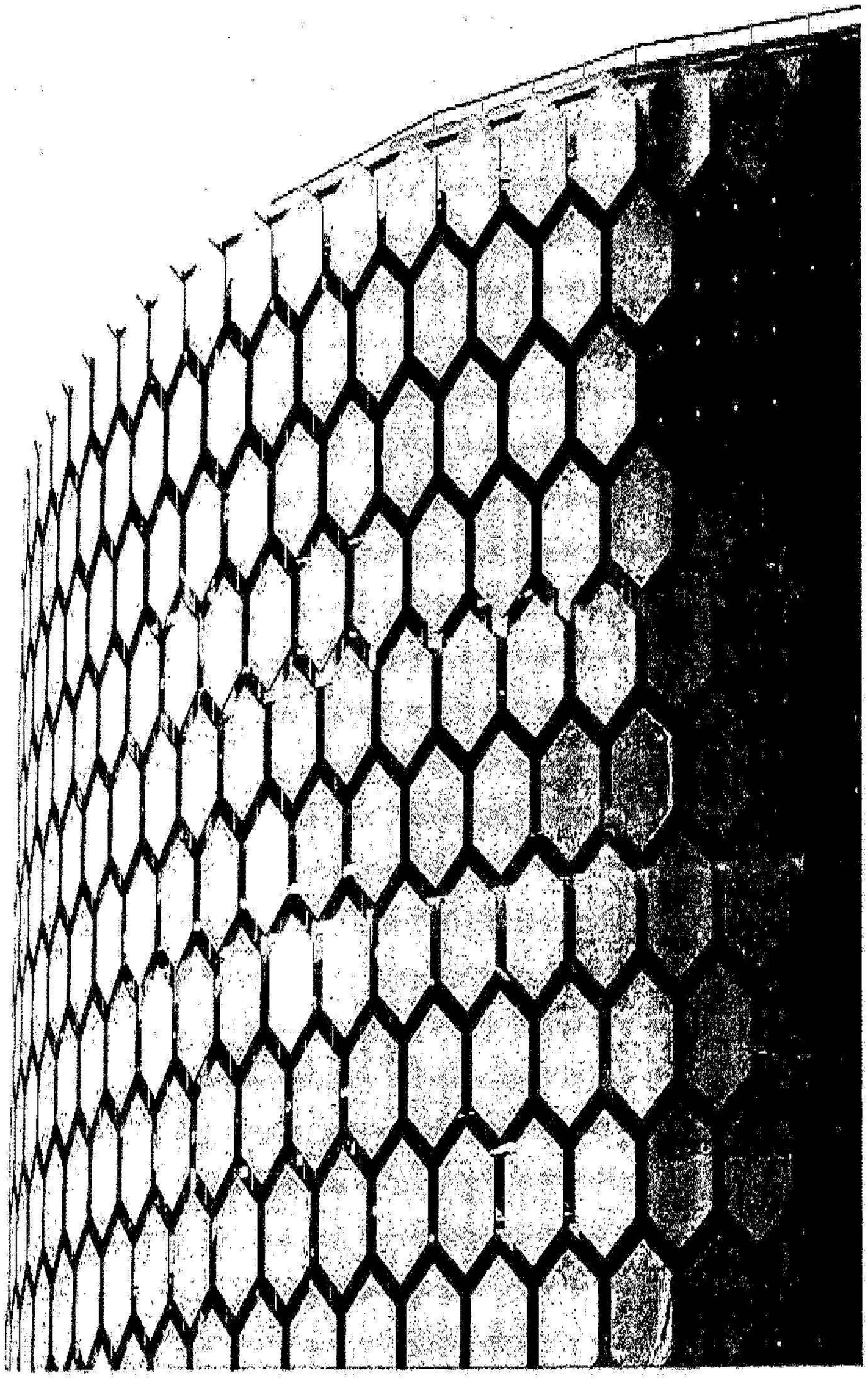
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet 58
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstyrningen 2023 65
Rapport om intern kontroll 67
Styrelse och revisorer 69
Koncernledningen 71

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 75
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 89



This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6F0DFE3E-D0D6-4E4A-A6C3-1
Page 4 of 89

20240718139 18

Verksamhetens resultat

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

Verksamheten

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd centralt i kluster. Inom koncernen ingår Bilger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bestadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samnade 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 Kungsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 109 fastigheter med ett samlat bytesvärde om 39 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 780 Mdkr (86,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (88).

Stockholmsmarknaden visar generellt ett fortsatt stabilt hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 455 (552) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (376) varav 95 procent (90) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –217 Mkr (–190). Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 131 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med –3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling mot en specifik kund. Därut förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

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

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsinformation har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammanlagt på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår ambition att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och nyckelområden på olika nätt vårt modellbolag. 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 fastighetens 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 förvaltningsresultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att hålla nära kontakt för en lokal specifika behov och skapa långsiktiga affärsrelationer är en förutsättning för vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och lönsamhet.

Förädling

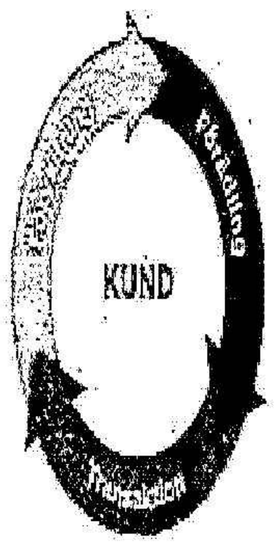
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ägarstrategier är den enskilt viktiga förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attraktiva lönsamma hyresobjekt till icke fastighetsutvecklade fastigheter som tillgodoser kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2020	2022	2023
Antal fastigheter	100	102	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 256	1 269	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 774	3 358
Nettouthyrning, Mkr	150	86	165
Återköpsgrad, %	75	72	76

This file is a machine-readable copy of the document.
Document ID:
B72CDF8E-8925-4A91-A7C8-1CB1A1706BC1

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av dotterbolaget Kaxen 7, en garagefastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med MKB om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ansgar 4, i Flemingsberg. I oktober förvärvades fastigheterna Örnen 7 och Gladjen 12 på Nacka. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskade vakanser och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende fastigheten Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saco. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp Hagastaden Norra.

Hyresgästanpassningen för Convendum Hagastaden Mitt, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den successiva projektavflyttningen av hyresgäster i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad om 145 procent kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar på byggprojekten som ökat till följd av den omvärldsoro som ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 107 Mkr (2 257) varav 2 084 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 388 Mkr (3 022) och driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 1 Mkr avsåg elavtal i samtliga bestånd ökade marknadshyror med cirka 7 procent (5). Indexuppräkningen var förmånlig till nackdelningar som bidrog i kraftig årsskillnad, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendum inflyttning i Socken 29 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade värmekostnader i linje med en ökning av årets. Driftsöverskottet i identiska bestånd ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (295). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -26 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -8 Mkr (-8). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intressebolag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har sju projekt färdigställts och slutavräknats varav ett delägt projekt. Det senaste redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -97 Mkr (-100).

Finansnetto

Räntenetto uppgick till -982 Mkr (-812). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mkr (-22) varav -30 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenastaden, 10,3 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Hagastaden Norra, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en vid drabereds process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78 I Mdkr (58,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 83" Mkr (-233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre räntaläget i världsekonomin. Motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skattenetto/kostnad uppgick till 1 852 Mkr (-388) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på balansräkningarnas resultat. Räntetaksregelbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De vid inkomstberäkningen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framöver bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid försäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheter. De full fastigheter avyttrat genom aktieöverlåtelse kan denna effekt minskas. Sammantaget gör bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattefordringar uppgick till 9,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Ingående skattefordran	-410	-379
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 578	10 439
Derivat, netturnerna	141	348
Övrigt	-23	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	9 305	10 189

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	3
Fastighetsskatt	274	262
Värdeskattskatt	12	18
Stämpelskatt	77	26
Energiskatt	21	23
Summa	386	322

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 383 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultat uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 229 Mkr (-1 537).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 126 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 58 procent (44). Förvaltningsresultat uppgick till 29 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-84).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (-72). Projektvinster mättes av nedskrivning till 5 procent av årets avkastningskrav vid bedömning av slutvärden projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-77), och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultat uppgick till 33 Mkr (-53). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (8). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten not 5 på sidan 105.

Goodwill

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

Fastigheter

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

Exploateringsfastigheter

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

This document is a digital version of the printed document. Document ID: 20240315-r-1-1

20240718139 19

Verksamhetens resultat forts.



Värdet uppgick per årsskiftet till 319 Mkr (292) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (46 314) och soliditeten till 47 procent (48). Beslutad ej utbetald utdelning om 189 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -220 Mkr (-3 222), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 186). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -309 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 8 Mkr (0).

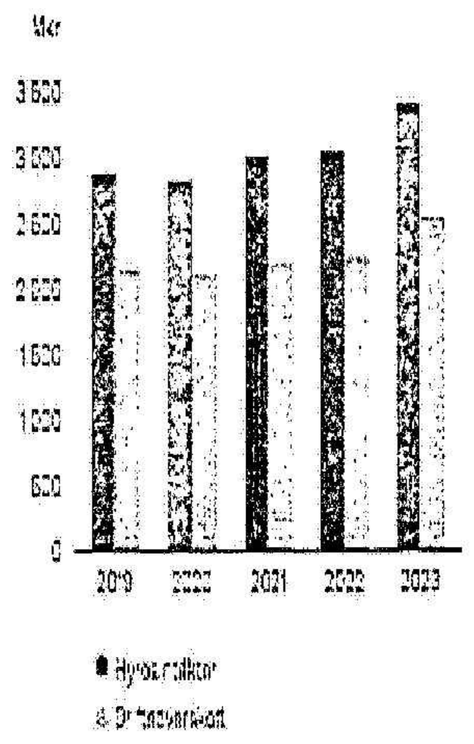
Styrelsens arbete

En utförlig beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–72.

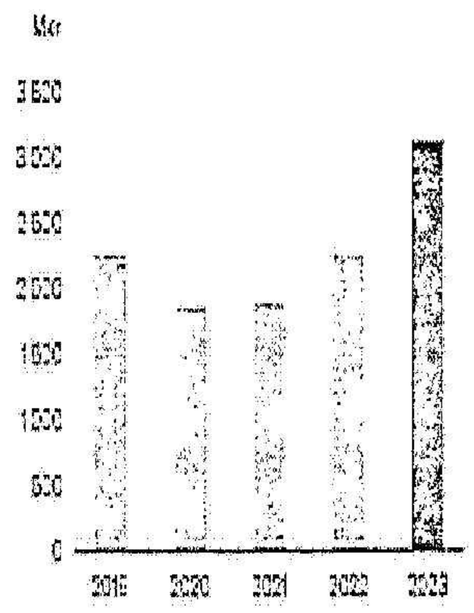
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (68) kvinnor. Av samtliga anställda var 208 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Bingar Bostad. Se vidare not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring aktier jämte avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Värdet med 3 500 Mkr avser årsnivån för jämförelseåren.

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E70DF6B6DA4B4C0B4F2C3E1
Fabege Årsredovisning 2023

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansiering 2023

Även på de finansiella marknaderna har präglats av förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt har återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vi ingick tecknade nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick engångs finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg period senade upplägg-nadskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 63 Mkr (2) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	3,8
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,5	13,6

Finansiering per 2023-12-31

	2022	2023
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 535	2 787
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	6 980	7 280
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	59
Derivat marknadsvärde, Mkr	838	1 869
Genomsnittlig räntekostnad inklusive, %	3,13	3,39
Genomsnittlig räntekostnad exklusive, %	2,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	45,0	46,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditvärdet	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna fastighetscertifikat, Mkr	1 535	1 535
Gröna lån, övriga, Mkr	27 553	20 993
Totalt grön finansiering, Mkr	39 842	33 882
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	48 518	
varav ännu ej grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

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

Utdelningspolicy

Vi ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms uppgå till 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 gör så vida det möjligt att låna pengar efter behov, inom på förhand upprättade ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en strävan att långa löptider ska eftersträvas, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,7 år (4,1).

Hållbar finansiering

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

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering upprättades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering den bygger på fastigheter certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Dessa 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, certifikatprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatprogrammet är 6 000 Mkr.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årsvis när den mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, årsrapportering med mera på fabeges finansiering.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantsatta fastigheter och till viss del även även fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 47 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

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

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive återgångsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive återgångsbara derivat uppgick till 2,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella räntederivat om totalt 18,6 Mdkr samt återgångsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De svagt positiva swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och -1,50 procent. De återgångsbara

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic and that no changes have occurred after the signature was applied.
Document ID:
69JCQEE-3FBEAA2M-1KVSA-1

20240718139 20

Finansiering forts

swappar ligger med förfall upp till tio år men kan ersättas av banken efter en period om 3–9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 688 Mkr (1 693). Värdeförändringen är av receptionsgiskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde lika med noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100–104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 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. Fabege äger inte, indirekt eller direkt, aktier som representerar en andel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Finanspolicy

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

Likviditet

Likviditeten i en fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av nyckeltal som vi använder kan variera från tid till annan beroende på förändringar i bolagets finansiella ställning och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden. Vi använder oss av följande nyckeltal för att följa upp och analysera bolagets finansiella ställning och utveckling över tid.

- Soliditet, %
- Räntetäckningsgrad, ggr
- Belåningsgrad, %
- Räntebindningstid, år
- Kapitalbindning, år
- Genomsnittlig ränta, %

Förfallostruktur

Förfallostruktur	Utestående belopp, Mkr	Andel, %	Kreditram, Mkr	Andel, %
2024	2 000	8	2 000	8
2025	2 000	8	2 000	8
2026	2 000	8	2 000	8

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 935	1 935
<1 år	7 178	7 169
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 633	3 053
3–4 år	763	763
4–5 år	2 625	2 625
5–10 år	6 163	6 163
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

Räntelöptidsstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	19 863	5,37	60
1–2 år	2 500	6,07	8
2–3 år	3 100	3,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 278	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	600	3,38	2
7–8 år	600	2,72	2
8–9 år	600	2,87	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	3,04	100

Säsongsvariationer

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

Utsiktet inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med bibehållet stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på oförändrade nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa fastighetsbolagens potential vid omförhandlingar av åtminstone när det gäller bostäder.

På bolagsobligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och ett stort antal emissioner har genomförts under hösten. Förutsatt att dessa obligationsemissioner fortsatt genomförs med stark efterfrågan och att nyemissionen från årsskiftet förväntas begränsa fastighetsbolagens potential vid omförhandlingar av åtminstone när det gäller bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp

Kr	
Balanserat resultat	3 359 598 209
Årets resultat	–39 536 426
Summa	3 246 732 683

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	386 238 773
Balanseras i ny räkning	2 860 493 910
Summa	3 246 732 683

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 214 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende förslagen 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 juridisk person). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att förslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bestämmelsekriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt koncerndenngabehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill härvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att fullgöra sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en nettoskuldsättningsgrad om max 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förväntningar som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –833 Mkr (1 333), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att fullgöra 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 möta 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.

This text is digitally signed and sealed by Fabege AB
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
6JYOUPEJ5AOHA5IAIJ4ZWSKNY

20240718139211

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin mest följs främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad via avtal med fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, försäkringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kausalflöden för den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad 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 risker 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, samtidigt avseende utsmitning och upplösning 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 införlivad i Fabeges olika processer. Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – konjunkturer	4	4
Hyresnivåer – uthyrningsgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå	3	3
Framtidens kontor		
Geografiska koncentrationer	3	3
Fastighetsförsäljningar		
Fastigheternas skick och funktion	3	3
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outhyrda projektytor	3	3
Planprocesser		
Bristande försäkring		
Fastighetsskador		4
Fastighetsförsäkring	3	3
Fastighetsförsäljningar	3	3

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och finansieringsrisker		4
Ränterisk och förändring av kassaflöden		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöskador	2	3
Klimatförändringar	2	3
Klimatpåverkan – förvaltning	2	3
Klimatpåverkan – projekt	2	3

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattetillämpning		
Förändrad skattelagstiftning	2	3

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, otillåtna påverkande	2	3

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	3	3
Beroende av nyckelpersoner		3

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Oväntade arbetsmiljöolyckor	2	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, företagshemligheter	3	
Media, varumärke	3	
Informationstillgänglighet, integritet	3	
Systematisk tillgänglighet		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3E-0DBA-4B2A-8112-2B3E3CB4B1C2
Validity: January 2023

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med mogenare 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 avancerat återvunna vakanta lokaler. Ökad vakans på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med inslag av utveckling av hyresnivåer och motgångsmarginal behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större med inslag av konjunkturnedgången. Vi redovisade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, total	+/-	331
Hyresnivå, kommersiella lokaler	+/-	323
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	350
Fastighetskostnader	+/-	49

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ● Kunderna betalningsförmåga påverkan av dåliga skuldförhållanden och dåligt allmänt. Kunder, som är riskerar för relativ betalningsförmåga och kundförluster vid vår portfölj är tillräckligt att skulle vara god kredit. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som en effekt av högre räntor och lägre konsumtion.	Kundförlustpandelen är den del av den årliga hyran som inte betalas och som därför måste skrivas av. Under året har kundförlustpandelen för de största hyresgästerna legat på 0,1 procent av den totala hyresvärden. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt låga. Det finns även god kreditvärdighet, både hos våra största hyresgäster och hos våra mindre och mer lokalbaserade företagskunder.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan också en del större avgångar få en negativ kortsiktig effekt på vakansgraden. Förändring: vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt mot föregående år. Hyresnivån är konkurrenskraftig och efterfrågan på kontorsytor påverkar hyresnivån och vakansgrad. Även pandemin har digitaliserat och förenklat sätt som många kontorsmarknad accelererat. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att många kontor i attraktiva lägen kommer att vara efterfrågade.	Fastighetsmarknaden är fortsatt i förändringsprocess där allt mer fokus läggs på kvalitet och hållbarhet. Detta gäller särskilt för det långsiktiga kontorsbeståndet. Fastighetsmarknaden har påverkats av ökade räntor och ökade kostnader för energi, material och arbete. Detta har bromsat upp investeringsviljan och transaktionsvolymerna har minskat under året. Vissa projekt har skjutits på framtiden och vissa har avbrutits. Utbudet av kontorslokaler i Stockholm har ökat under året till 11 procent. Hyresnivåerna har fortsatt att stiga och är i genomsnitt 5 procent högre än för ett år sedan. Vakansgraden har ökat till 10,5 procent. Vår bedömning är att vakansgraden kommer att fortsätta att öka under 2024 och att det kommer att ta tid innan utbudet av kontorslokaler har minskat.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadsnyheter påtar på kontorsmarknaden i Stockholm. Fabegefastigheterna har under året fått genomslag i hyresnivåerna som tidigare avtal under året men nu sjunkit. Vid 2023 års slut låg Stockholms City hyresnivåerna från dessa fast. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På vissa delmarknader finns risk för ytterligare nivåer på kontorsmarknaden på längre sikt påverkas hyresnivåer av faktorer som etableringen på kontorsmarknaden och tillgången på kontorsytor med moderna tekniska och miljömässiga egenskaper.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under året varit mycket stark med stigande hyresnivåer i attraktiva lägen. Det är en stor efterfrågan på moderna kontorsytor med god miljöprestanda och anpassning av kontorsytor. Stockholm hyresvärd genomför ett flertal projekt för att kunna erbjuda moderna kontorsytor. Hyresnivå genomför ett flertal projekt för att kunna erbjuda moderna kontorsytor. Hyresnivå genomför ett flertal projekt för att kunna erbjuda moderna kontorsytor. Under 2023 omförhandlades hyresavtal för 132 000 kvadratmeter med en genomsnittlig förlängning på 3,2 år. Det innebar att hyresnivåerna ökade med 340 kr/kvm/år. Vakansgraden ökade med 0,5 procentenheter till 2,8 procent. Vår bedömning är att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på dessa kontorsytor

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Validity period:

20240718135922

Risker och möjligheter forts.

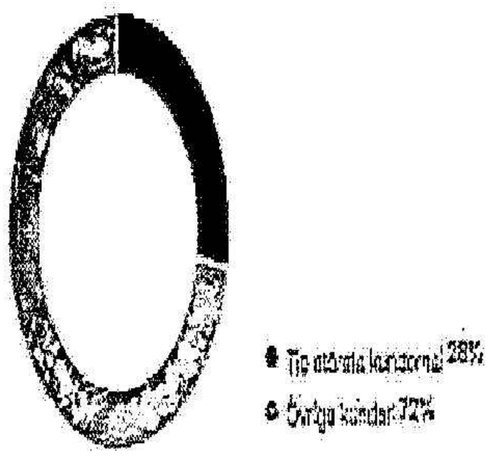
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024	570	362	12
2025	303	318	10
2026	337	530	17
2027	234	407	14
2028	99	170	5
2029-	90	874	28
Kommersiella	1 447	2 160	65
Bostadsavtal	199	33	1
Garage- och parkering	633	134	4
Totalt	2 286	3 319	100

[1] Varav avgår 152 mkr vilken är omförmedlade då gällande hyresavtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, samtliamar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den stigande utvecklingen och möjligheten att använda mer tråd påverkar efterfrågan på kontorsarealer i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en uttalad närvaro på kontoren märks också tydligt att man vill minska ytorna. Bilden är lång mycket och ingen tydlig trend har ännu utkristalliserats.	I våra utvecklingsområden finns många attraktiva kunder som har ett tydligt hyresbehov. Vi erbjuder nivå av samt ett gränsområden alltså att utvecklarna annan och större lösningar. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra nyproduktionsprojekt under kvartalet NOAH och Vira Kungsbro är färdigställda och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser vilket WAN-konceptet är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet
Geografisk koncentration	Sannolikhet: 5 Konsekvens: 5 Värdeförändringarna är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att nyproduktionen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss i hög grad. En stadsdel är Stockholms största mötesplats, hjärta och bransch med högsta hyresnivåer och bästa kommunikationer i landet. Antalet nyproducerade kontorskvadratmeter i Stockholm har haft en tydlig koppling till BNP. 2023 minskade för första gången antalet kontorsanställda på Stockholms kontorsmarknad	Vår strategi ger många stadsdelar som bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Vi är fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen där vi kan påverka innehållet och utbudet i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra marknader och kundernas behov och efterfrågan
Fastighets-kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för högre fastighetskostnader består av exempelvis högre driftkostnader, ökade underhållsbehov och högre skatter och avgifter. Fastighetsskatten är ett exempel på en kostnad som påverkas av politiska beslut och som vi har begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader kan öka och vara svåra att påverka kortsiktigt. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är beroende av klimatet. Kalla och mörka vintrar innebär ökade behov av uppvärmning och belysning, och varma somrar innebär högre kostnader för kylning	Vi bedriver ett systematiskt arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande energieffektiviseringar och upprustningar för att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med underhållsbehovet och kostnadseffektiviteter i syfte att skapa en långsiktigt sund och kostnadseffektiv förvaltningsportfölj. Hyresgästerna står för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Skattesatsen i fastighetsskattelagen har höjts, vilket innebär att kostnader för underhåll för läg 2023 utgjorde Fabeges genomsnittliga skattesats till 0,2 procent
Fastighets-nära drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens: Möjligheterna kan knytas på en effektiv förvaltning av kontorsportföljen, tillgänglighet, personalvälfärd och miljöanpassning. För vår portfölj som består av kontor är det viktigt att kunna erbjuda moderna och funktionella fastigheter som har hög	Vi har en kontinuerlig förvaltning och kontroll för löpande uppföljning av avtal, fastigheterna och kundernas behov och förväntningar. Vi arbetar med underhålls-planer, miljöcertifieringar och långsiktiga investeringar för energieffektivisering, ombyggnation och utbyte av fastigheter för att anpassa dem till förändrade behov och krav. Vi har en kundservice som är tillgänglig dygnet runt för att kunna hantera kundernas behov och förfrågningar. Vi använder digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetsnära drift

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0CF E3CDDA4B02A83 17C3A1 1
Esse Signature Page 2023

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemin och krig ökade kraftigt under förra året har stabiliserats på en hög nivå. Förlängningar i övriga handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre nyra eller avlånga grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utbyggnad av befintliga och kontinuerligt projekterade kontorsfastigheter bedömer Vi att risken för strukturell vakans efter färdigställande är låg.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Tillgång och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk. Samhällets åtaganden och tidsförlopp. Uppmärksamhet och medvetenhet om storleken på projekten för berörda verksamheter. Risken i projektutvecklingen är främst relaterad till faktorer som konkurrensnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och många pågående projekt om 2–3 år är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi driver större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att de ska ge en långsiktig värdetillväxt. Längre genomförandeprojekteringar av större och komplexa projekt för dessa ligger på "rätsida projektkostnad" som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av samarbetsavtal samt projektanpassade förslut och andra incitamentsmodeller. Fastighetsvärden har under 2023 minskat med 20–25 %. Vår faktiska av VD och projektledningen bedömning är sammantaget att investeringsbeslut kommande år bör vara
Outnyttjade projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vår största nybyggnadsprojekt innebär en risk att hyresgästerna väljer att flytta ut. Vår bedömning är att risken är låg med anledning av att projekt är av attraktiva lägen och att graden av projekt på projektstarten är låg.	Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större pågående nybyggnadsprojekt är Fabege Tower, Kungsbron 1 och Kungsbron 2. Under året har Fabege Tower färdigställts och Kungsbron 1 och Kungsbron 2 har påbörjats. Under året har projektportföljen minskat med 3 000 kvadratmeter uthyrbara ytor. Vi har under året tecknat hyresavtal om totalt 27 000 kvadratmeter uthyrbara ytor. Av dessa avser 17 000 kvadratmeter nyproduktion. Vi har under året sagt upp hyresavtal om totalt 30 000 kvadratmeter uthyrbara ytor. Av dessa avser 20 000 kvadratmeter nyproduktion. Vi har under året sagt upp hyresavtal om totalt 30 000 kvadratmeter uthyrbara ytor. Av dessa avser 20 000 kvadratmeter nyproduktion.
Pilotprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan innehålla flertalet processer och beslutsfattande som parterna av naturen har kommunerna. Möjligheterna till exploatering reklame att bli av lång sikt.	Lantbruksnämnden för planprocesserna är långa, ofta över tid. Vi arbetar aktivt med att förkorta dessa processer. Vi arbetar med egen personal som har kompetens och erfarenhet av planläggning. I portföljen ingår 377 000 kvadratmeter uthyrbara kommersiella byggrätter varav 2% procent är planlagda. I portföljen ingår också 630 000 kvadratmeter uthyrbara bostadsbyggrätter varav 31 procent är planlagda.
Osäkerhet i utveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svenska och lagar i upphandlingar och marknadspositionering av tillgångar kan ha betydande påverkan på projektresultat. Risken i bostadsprojekten är främst relaterad till kostnadsnivå i upphandling av marknad och byggentreprenörer samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektutveckling är också förknippad med risk för förseningar och ökade kostnader. Svårigheter att förutse framtida trender och förändringar i konsumentbeteenden kan påverka efterfrågan på olika typer av bostadsprojekt.	Förseningsgraden för pågående projekt uppgick per årsskiftet till 33 procent vilket innebär lägre än de största lägenheter vid årsskiftet. Genom förvärvet av Bonava Sverige har vi tillkommit stora lång erfarenhet av att driva bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risk och värdepotential. Svårigheter ökar i dagsläget en pågående ränta då vi vår projektutveckling. Vi är dagsläget restriktiva med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggmarknaden av nästa bostadsbolagen i nägot kärna till stället utbudsutvecklingsportföljen och att projektet kommer att vara konkurrenskraftiga

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C01FE3-D7AA-4A99-B6A1-1
Validate at: https://signera.vismaonline.com

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

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

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	225	42,5	42,0
0	0	42,2	42,3
-1	-225	42,0	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	±10 %	±1
Driftkostnader	±50 kr/kvm	±1
Avkastningskrav	±0,25%	±4
Långsiktig vakansgrad	±2%	±1

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att helt utnyttja den utvecklingspotential i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt men innehåller fastigheter med begränsad framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser oftast fastigheter med någon form av potential att utvecklas genom att tillkommande byggrätter, uppgradera standard, nya hyresnivåer etc.

Risk	Beskrivning	Planerade och hanterade risker, kommentarer 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk för att värdeförändringar i fastigheter, räntenivåer och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsvärdena framöver. Värdeförändringar påverkas också av förändring av villkor för finansiering.	Risken att fastighetsvärdena påverkas av förändrade kassaflöden, avkastningskrav och förändring av fastighetsmarknadens övriga faktorer som vår omvärld påverkar. Vår fastighetsportfölj med stabila kassaflöden och attraktiva lokaler i bra lägen utgör sammantaget investeringsobjekt över lång tid. Fortsatt utveckling av projekt och byggrätter kommer också innebära att nyvärden skapas.
Fastighetsförvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Möjlighet för ökade intäkter och förbättrade marginaler genom kostnadseffektiv förvaltning och attraktiva hyresvillkor för våra kunder.	Fastighetsförvaltningen bedrivs av egna team. Förvaltningsmodellen möjliggör nära kundrelationer och ett kostnadseffektivt arbetssätt. Vi har väl definierade rutiner för due diligence-processer
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförvärv genomförs av erfarna team i interna due diligence-processer för att identifiera bra objekt till rätt pris. Fastighetsinnehavet utvärderas löpande och vi har en tydlig uppföljning om något värde inte utvecklas som planerat i förvärvsanalysen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE8ED6DA4B1B2A9 1 1A3 1 F3E1 1

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i både bank- och kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 60 procent av låneportföljen är räntebindningstiden avgränsad genomsnittlig förfallostruktur

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, MSEK
Räntekostnader, rullande 12 månaders period, ackumulerat	+1 %-enhet	123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	328,9

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: H Likviditetsrisk avser det finansiella risk som kan uppstå genom att refinansiering eller nyupplåning inte kan ske på marknadsmässiga villkor. Risken bedöms vara måttlig eftersom fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fortlöpande kapitalanskaffning. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prisökningen på obligationsmarknaden givit begränsningar på möjligheterna att emittera obligationer. Vi bevakar hur dessa påverkar förutsättningarna för refinansiering. Vi kommer även att löpande bedöma under nästa	Svårigheter med att erhålla alternativa finansieringskällor samt att erhålla långsiktig finansiering och anpassa löptid och ränta. Långsiktiga investeringar med på förhand bestämda villkor samt investeringar med lång bindningstid är förenade med risk för att förändrade villkor på marknaden påverkar lönsamheten i projekten. Ovanstående risker påverkas av bl.a. god tillgång till alternativa finansieringskällor och en jämn förfallostruktur. Långsiktiga investeringar med på förhand bestämda villkor samt investeringar med lång bindningstid är förenade med risk för att förändrade villkor på marknaden påverkar lönsamheten i projekten. Långsiktiga investeringar med på förhand bestämda villkor samt investeringar med lång bindningstid är förenade med risk för att förändrade villkor på marknaden påverkar lönsamheten i projekten. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,7) och tillgängliga outnyttjade kreditlöften uppgick till 7,0 Mdkr (7,5).
Räntekostnads- och värderingsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: Räntekostnadsrisk avser att förändringar i marknadsräntor påverkar vår kassaflöde negativt. Räntekostnader utgör vår största kostnadspost. Räntekostnadsrisk bedöms vara måttlig eftersom vi har god spridning på räntebindningstider. Räntekostnadsrisk påverkas av förändringar i marknadsräntor och värderingar påverkar resultat	Räntebindning eller avgift finansieringen utifrån specifikt värmebindning, kassaflöde och eget kapital. Vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Obligationsmarknaden till fast ränta förekommer också i mindre omfattning. Nya investeringar värderas löpande på olika kriterier, varav en viktig del är den långsiktiga lönsamheten. Vi använder oss av räntesäkringsinstrument i syfte att minska kassaflödesrisken. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årsskiftet till 2,1 år (2,7) exklusive räntebindningsfria derivat. Justerad för räntesäkring motsvara räntebindningen därmed ungefär 2,3 år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C8F3E9-[illegible]

20240718139Z4

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Förenings- och miljöavgifter	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 Låg risk med anledning av fastighetsmarknadens standard och läge. Ett par miljözoner innebär vissa restriktioner för transporter och andra miljöavgifter samt miljöklasser för arbetsmaskiner. Vi bedömer fysiska risker med att ett av våra fastighetsområden inte är attraktivt för uthyrning. Vi bedömer övergångsrisker med att ett av våra fastighetsområden inte uppfyller kommande miljökrav och därmed blir svårt att hyra ut. Vi har en god spridning av våra fastighetsområden och bedömer därför att risken är låg.	Vi bedömer dessa risker som låga då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kontorsnära lägenheter. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle några sådana komma upp åtgärdas detta. Fabege arbetar med miljöanpassad förvaltning enligt BREEAM och flera fastigheter har uppnått BREEAM In-Use Very Good. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En aktiv förvaltning med fokus på energieffektivisering minskar risker för höga kostnader, miljö- och miljöskadeavgifter samt gör fastigheterna mer attraktiva att hyra ut. Under 2023 har inga incidenter som medfört betydande böter eller skadeersättningskrav till följd av miljöpåverkningen inträffat.
Klimat-förändringar	Sannolikhet: 4 Konsekvens: 5 Medelhög risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Stormskador eller högre behov av värmehushållning/högre kostnader för energi. Klimatförändringar innebär fysiska risker såsom temperaturförändringar, högre dimensionerande regn- och dagvattenflöden. Tidigare mer sällan förekommande händelser, såsom översvämningar, skyfall och värmeböljor, kommer att bli mer frekvent förekommande. Klimatförändringar innebär övergångsrisker såsom ökade kostnader för energi och utsläppsrätter samt ökade krav på byggnaders klimatprestanda. Dessa risker kan påverka värdet på fastighetsbeståndet. Vi har genomfört klimatanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analyserna omfattade såväl nedanstående som övergångsrisker som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid bedömda och skadeutredning eftersträvar vi att använda högsta möjliga skyddsnivå för att minska omställningsrisken.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use används för bedömningsfaktorer som syftar till att göra bedömningar och att minska påverkan från externa klimatrelaterade processer av klimatförändring. Övergångsrisker är långsiktiga vilken från nuvarande klimatrisk bland annat genom förändring av investeringar, investeringar och partnerskap vilken från högsta nivå. Vi har genomfört klimatanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen omfattade såväl nedanstående som övergångsrisker som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid bedömda och skadeutredning eftersträvar vi att använda högsta möjliga skyddsnivå för att minska omställningsrisken, såsom ökad försäkring. Vi arbetar aktivt med åtgärder för att minska dessa risker för övergångsrisker. Genom att genomföra värmeåtervinningsåtgärder baserat på byggnadens faktiska värmeenergideklarationer, så minskar behov värmebehovet under särskilt kalla dagar. Vi arbetar med installationer och ändring av uppvärmda byggnadsmaterial som ersätter för att minska en del av risken för fastighetsägarföring och utsläpp av växthusgaser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3CBA1A52A81C91-1
Edita Semeneva 2023

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2020
Klimat-påverkan från förvaltning	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 Utgjorde ett hinder att uppnå en eller flera av miljöcertifieringarna och vårt strategiska arbete med att minimera klimatavtrycket. Ökade krav från kunder och andra intressenter på klimatredovisningen och transparens.	Bolagen möjliggör arbetet med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, tjänsteresor och livscykler. Genom att maximera energieffektiviteten, säkerställa god avfallshantering samt minimera användningen av fossila bränslen kan vi uppnå målsättningen för klimatneutral förvaltning 2030. Våra Greenlabelmärkta byggnader är idag certifierade, huvudsakligen genom BREEAM-systemen och samtliga nyproduktioner är planerade
Klimat-påverkan från projekt	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 Utgjorde ett hinder att uppnå målsättningen avseende transporter, byggmaterial, energi, avfall och resurseffektivitet vid byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på klimatredovisning och transparens. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Ändrad syn hos kunder och andra parter på ianspråktagande av mark, avfallshantering med mera.	Samtliga nyproduktioner certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att minst Excellent. 2020 implementerades ett nytt mål avseende byggmaterial där minst 20 procent av materialanvändningen utgörs av byggnadsverk som återbrukat material. Vårens av den övergripande målsättningen om klimatpositiv verksamhet 2030 har projekt genomförts för att minska klimatpåverkan från byggmaterial och transporter. Ett projekt har påbörjats för att minska klimatpåverkan från avfallshantering.

Skatt

Skattehantering
Förändringar i skattelagstiftning och omfattning förknippade för oss som en god samhällsmedborgare skiljer kan på transparens och efterlevnad av gällande rätt.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2020
Skatte-lagstiftning	Sannolikhet: 2 Konsekvens: 3 Medgjorde att vi då tvingades att omprioritera vårt fokus och planering gällande. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar förutsägbarhet, lönsamhetsplanering, direkt vid lönsamhetsmätningar samt andra tillämpliga ställen.	Inga konkreta åtgärder på förändringar förväntas för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skatte-hantering	Sannolikhet: 1 Konsekvens: 3 Risken från området är på alltid klassificering var svårgripa. Risken på lantsiga sidan hänför sig till omdömet att vi bedömer risken som låg för oss.	Vi är verksamhet baserad i Sverige och vi betalar 100 procent av skatteåtgärderna i Sverige. Vår bedömning är att risken för oegentligheter är låg. Det är också vårt mål att vi alla följa alla regler och regelverk som gäller på skatteområdet och vår ambition är att aktivt arbeta för att vi agerar transparent och med förtroende. Vi har en enkel, tydlig och välkommande skattehantering och vill också från aggressiv eller aggressiv skatteplanering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
67C0FE9F-0CA2-4B42-9F1D-3A1B2C4D5E6F

20240718 13925

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption
Vår uppförandekod utgör kärnan på hur vårt medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en saxetekt anmärkning upprätthåller vi krav på att de accepterar att överträdelse av nollvisionen mot oetiskt beteende.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Risken bedöms vara lägre mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår utpräglade uppförandekod. Byggbranschen är av tradition branscher, inom vilka stora projekt ofta medför aktörer och intressenter med olika uppdrag gärna under tidspressade förhållanden. Trots tydliga krav i avtal och upphandlingar är svårigheten att övervaka och kontrollera att leverantörer och underentreprenörer följer uppställda krav och regler för oetiskt beteende stor.	Vi accepterar ingen form av mutor, korruption eller oetiskt beteende. Detta följer av vårt uppförandekod. Etiska frågor diskuteras löpande inom verksamheten och vid behov. Vi har utarbetat rutiner att alltid ska minst två personer närvara vid förhandlingar och beställningar inom. Samtliga medarbetare inklusive vår uppförandekod och riktlinjer mot mutor och korruption. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstanke om oetiskt beteende. Samarbetet med leverantörer, underentreprenörer och andra samarbetspartners förväntningar på etiskt beteende. Samtliga leverantörer måste även under avtalstiden ge ett skriftligt försäkran att inte ha gjort sig skyldiga till mutbrott och andra oetiska handlingar i samband med avtalet.

Medarbetare

Medarbetare
I förhållande till de yrkesområden som förvaltas har vi en relativt liten medarbetarstyrka. Det är därmed kompetenser är unika för den verksamhet. Detta kan i vissa fall göra Fabegets känsliga

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Det råder idag konkurrens om dessa yrkeskategorier i likhet med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på dessa typ av kompetens på marknaden. Förlorade yrkeskategorier skapar tomrum som potentiellt kan leda till konkurrens på marknaden.	Vi investerar för att kunna attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens för att på ett långsiktigt sätt kunna leverera för Fabegets verksamhet. Vi har påbörjat ett arbete med att identifiera nyckelkompetenser och nyckelpersoner för att kunna planera för och säkerställa att vi har rätt kompetens för att nå våra mål. Under 2023/2024 genomför samtliga anställda på Fabege ett utvecklingsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Utöver det har vi ett antal andra program för kompetensutveckling.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Medelhög risk. Vi har en relativt stor del av personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi arbetar aktivt för att det ska finnas backup i form av personal som kan ersätta för varandra till exempel vid semester. Vissa roller och arbetsuppgifter är känsliga. Vi genomför regelbundet medarbetarsamtal med fokus på kompetensutveckling och hälsa.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C03CFE53CB4B4C8A11736B2CD81C31
Fabege Annual Report 2023

Risker och möjligheter forts.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK ställer ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt nya, genomgripande policyer och riktlinjer. Genom utbud och en specifik anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår målsättning med sunda arbetsvillkor och trivselkrav.

Risk	Beskrivning	Riskhantering och åtgärder, kommentarer 2022
Osunda arbetsvillkor, trivselbrister	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk med anledning av utarbetandet av tydliga uppförandekoder och tydliga krav i samtliga upphandlingar där det ingår leverantörsavtal samt att det finns ett system för att kontrollera att leverantörer och underleverantörer följer dessa.	Vi accepterar ingen form av trakasserier eller diskriminering och förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartners har en motsvarande inställning eller skapar arbetsvillkor som vi inte kan acceptera. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger oss en bild av hur väl vi lever upp till våra värderingar och policyer. Vår värdegrund SPEAK är att betrakta som en röd tråd genom verksamheten och ligger till grund för hur vi uppträder mot varandra och omvärlden. Samarbetet med leverantörer, underkonsulter och alla som utför arbete för Fabeges räkning regleras i avtal med tydliga krav på arbetsvillkor och trivselregler. Vi har också en uppförandekod för leverantörer som ska följas av alla som utför arbete för Fabeges räkning. Vår bedömning är att samtliga av dessa leverantörer är god. Genom avtalen för vi en dialog med dem om vår uppförandekod. Den efterlevs i huvudsak på ett bra sätt. Vi upplever inga direkta incidenter och har inte upplevt några negativa åsiktsyttringar i syfte att kränka människor eller grupper.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
E70FF3C0-0A1A-4C2A-B1F5-1E4C3D2B9A7E
Validate at: https://validator.example.com

20240718139 26

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	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Informationsläckage, bristfälligt regelverkt	Sannolikhet: ● Konsekvens: Lägre risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har etablerade och väl fungerande rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och medieträning samt utbildningsinsatser för medarbetarna.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: Lägre risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi arbetar aktivt för att bibehålla ett förtroende med vår omgivning genom vår målsättning om hög transparens och vår löpande dialog med media och omvärld.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: Digitaliseringen ökar risken för attacker av IT-system vilket är mycket viktigt att bevaka. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk, GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar systematiskt med IT-säkerhetsfrågor, riskanalyser och penetrationstester. Vidare genomförs utbildningsinsatser och övningar för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar för Fabege är medvetna om den kan hantera risker. Vi har ett av styrelsen antaget informationssäkerhetsprogram och säkerhetsansvarig.
Systematisk tillgänglighet	Sannolikhet: Bristfälligt systemunderhåll/tillsyn av våra system eller bristfällig intern eller extern	Vi har flera backuper med redundans för e-mailsystem, system, tjänster och personer. Allt för att minimera sannolikheten för att tjänsterna ska fungera.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E70DFE36D6A9A1824811A9EB0B8D1C91
Adobe Approved ID 2023

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

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

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

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

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

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

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege



This is a translation of the Swedish original document. In the event of discrepancies, the Swedish version shall prevail.

20240718139227

Styrningsstruktur

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

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,8
Övriga	23

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

1. Aktieägarna
Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 097 Vkr fördelat på 330 753 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 205 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

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 angetts i kallelsen till årsstämman.

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

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

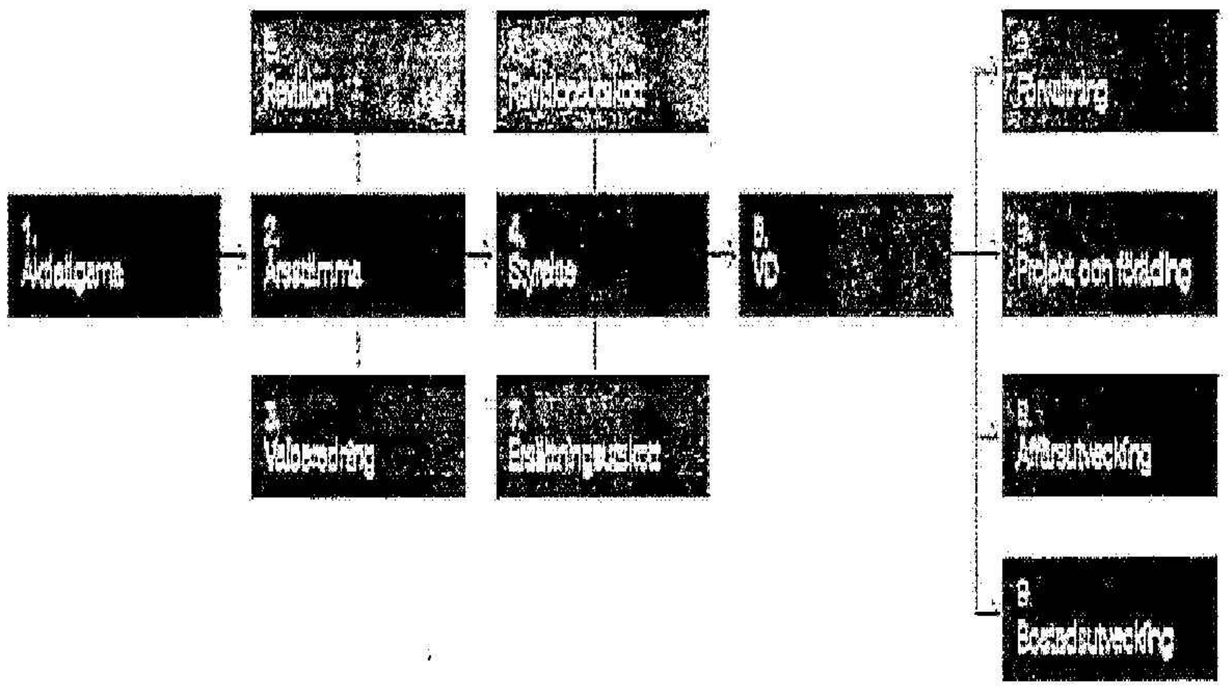
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDns förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämman efter förslag från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

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har ingått uppdragsavtal vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. De avtal mellan vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även består av revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ingående granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott
Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens förberedande organ för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering.

Uppdraget omfattar bevakning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförandet), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE3500A5AB1824B11C3D1-4

Styrningsstruktur

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

7. Ersättningsutskott

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

8. Verkställande direktör

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag
- VDs rätt som föredragande att utöva samtalsrätt
- 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 ändringar av dessa.
- Vilka åtgärder som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege lämnar de upplysningar beträffande information med



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
67CDF1E5-1E8E-4A4E-9E1E-1E1E1E1E1E1E

rörande som följer av Fabegas 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 ledningsgruppsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare i syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förvalta tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att

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

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

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

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabege arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vilket skedde 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 utförsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer, chef förvaltning och chef taktisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

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

Verksamheten är målstyrd på alla nivåer. Mål bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och 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 organisationer i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Lundby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även ordförande i Hållbarhetsgruppen. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.
- Fabeges hållbarhetsgrupp 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 styrning och genomför aktiviteter som beslutats.

20240718139 28

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom den med 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 ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Fabege stöder FNs Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MSCI, en kollektivavtal där bland annat rimlig arbetstid regleras.

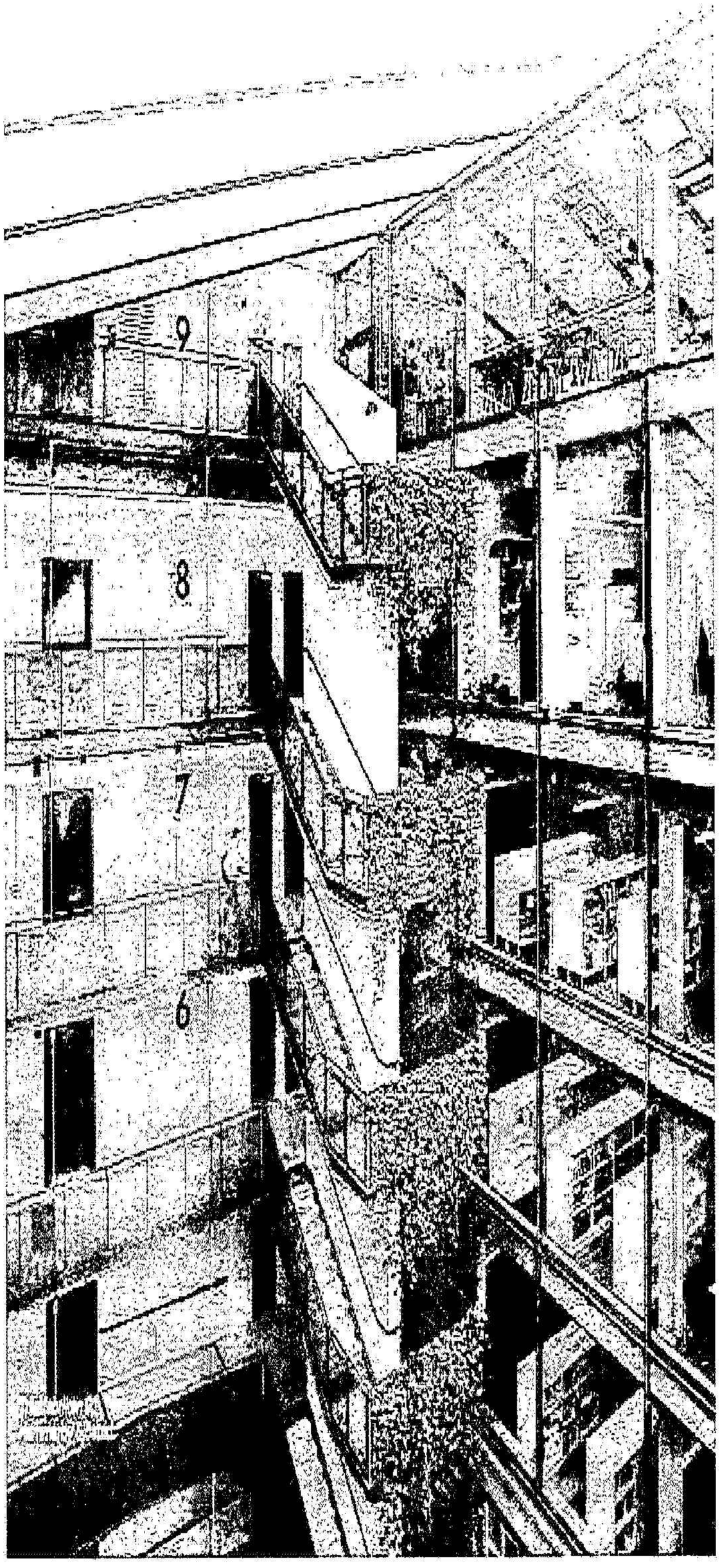
Policyer och riktlinjer får till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabegas medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet,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

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

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE35D2A1243117360EC0B1C831

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman
Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,8 miljoner aktier motsvarande 58,5 procent av samtliga röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode
Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Sara Mazur-Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 825 tkr (2 450).

Utdelning, kontant
Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 3 oktober 2023 respektive den 8 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning
Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilket 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 ersättning som anställda i bolagsledningen erhåller ska 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 attraktiva strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare.

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

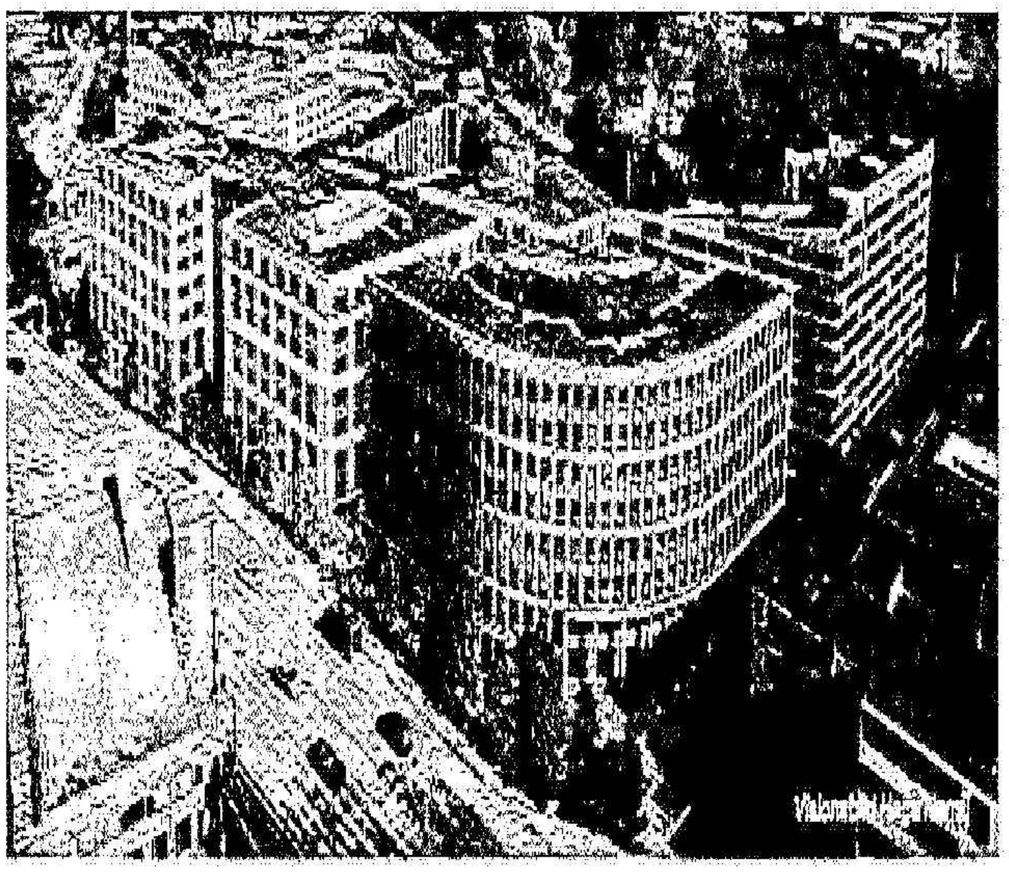
REVISION
Revisorerna rapporterade sina observationer och rekommendationer samtidigt som syn på kvaliteten på den interna kontrollen från Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering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

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

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Ekonomifastigheter, ordförande	Swedbank AB	18,2
Hjördis Hanning	Ekonomi	12,0
Katarina Hammar	Wardana fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,6

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



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

Styrelsen eftersträvar kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att utveckla, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas därtill annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och kommunikationsfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga ägarintressen i Fabegeaktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyval av Sara Mazur-Hök och Anna Åmeby har underlag sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

Styrelsearbetet 2023
Under 2023 hölls styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategi- och marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte gjorde uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, hållbarhet och förslagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt utvärdering av grundprinciperna för Fabeges WTV-program. De årsrapporterna och delårsrapporterna behandlades av styrelsen på styrelsemöten samma dag som rapporten skickades till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsprojekt till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med knapp i slutet av året, genomförandet av styrelseutvärdering som utvisade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsearbetet genomgången gång genom en enkät. Svaren

20240718139291

Bolagsstyrningen 2023 forts

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

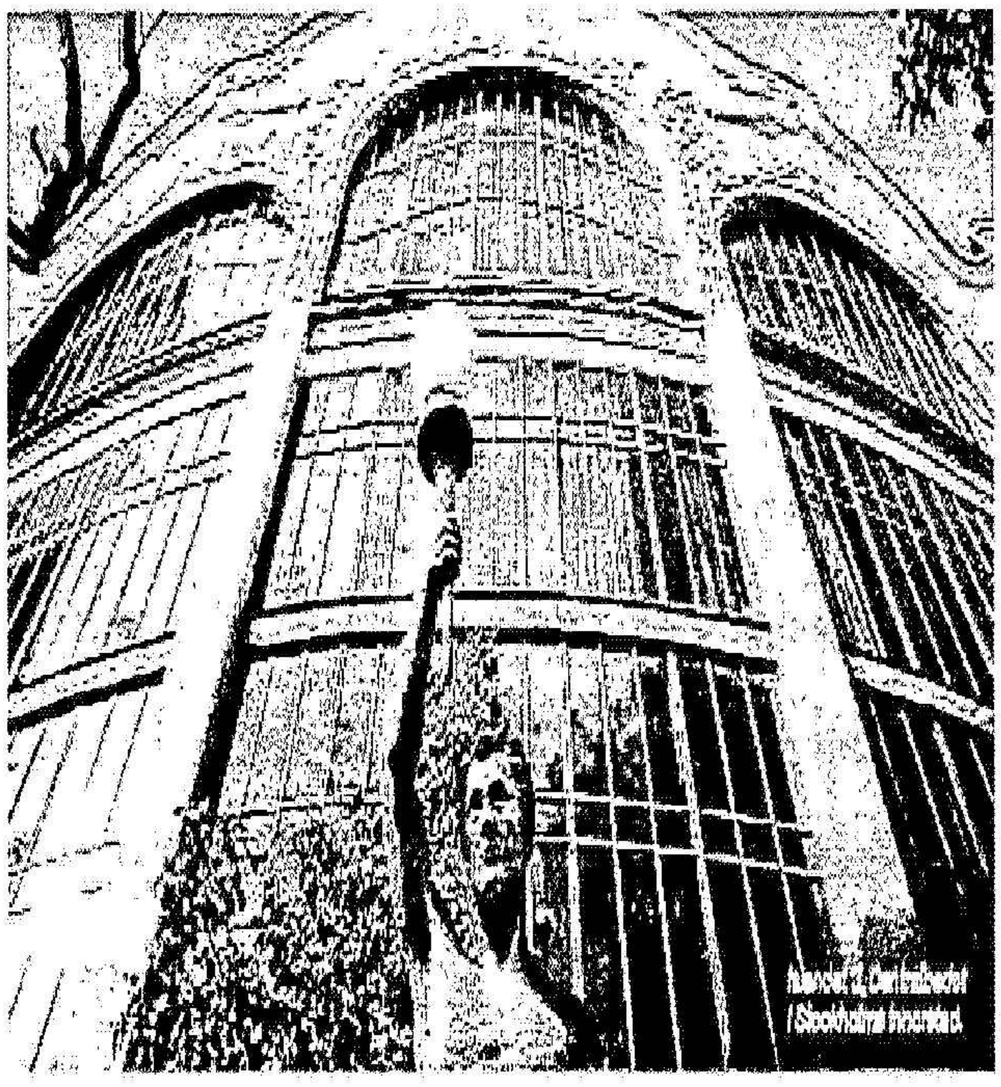
Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabege det avser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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid urval av nya styrelseledamöter ska den enskilde 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 uppfyllandet av en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förvaltningar i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och beskrivs i övrigt utförligt av erfarenhet av kundskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

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



Fabege årsredovisning 2023

Ersättning till bolagsledningen

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

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

REVISIONSUTSKOTTET

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

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

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

BOLAGSLEDNINGEN

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

Styrelseåret 2023

Listan är ett urval av ärenden som behandlats vid respektive ordinarie sammanträde. Därutöver har styrelsen bland annat behandlat frågor kring hållbarhet, finansiering, riskhantering och därtill hörande policyar. Totalt har styrelsen under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Kv1

30 januari
Extra möte – styrelsemöte i Stockholm

8 februari
Ordinarie möte
– bokslutskommuniké, årsredovisning m.m.

7 mars
Per capsulam – årsredovisningen 2022

Kv2

25 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

8 maj
Ordinarie möte – strategidag, beslut om utdelning av hållbarhetsarbete

Kv3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte

Kv4

24 november
Ordinarie möte

14 december
Ordinarie möte, styrutbildning och budget

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBA216248117C3114

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet, men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv med betydande årliga förändringar i fastighetsportföljen genom förvärv, köpoptionsinlösen, försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

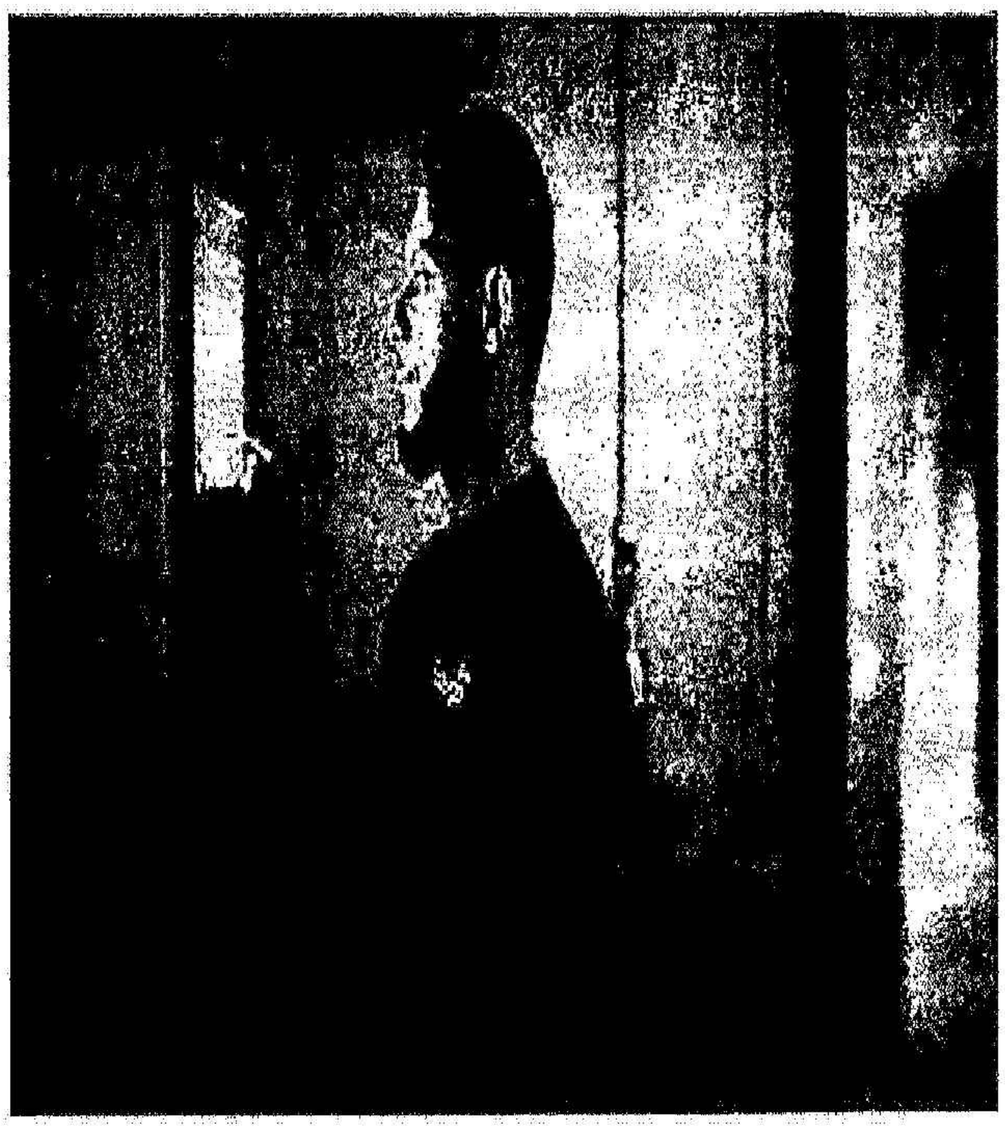
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets ledningsorganisation. Bolagsledningen ansvarar för att införa och dokumentera samt upprätthålla den process och 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.

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

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning. Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresbevarande. Kundrelationen och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster
- Riskområde Teknisk drift. Tekniskt driftsäkerhet och fysisk byggnad
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt. Planprocess och projekt, genomförande, upparbetning/risker
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans. Likviditetsrisk, räntekostnad, finansiell information, skatter
- Riskområde Kommunikation. Informationshantering, varumärke, etik



- Riskområde Medarbetare. Resurskrist, personberoende
- Riskområde Klimat och hållbarhet. Klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT. Dataläckage, intrång, GDPR

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott för överensstämmelse med respektive Fabeges interna processer och rutiner gentemot bästa hantering av risker.

Kontrollaktiviteter

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

This file is sealed with a Guarantee Seal for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DE4E-E3C1-[illegible]

20240718139300

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning mot fristående systemgenererade förteckningar 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 internt, informationsmötet och löpande informationsbrev hålls medarbetare uppdaterade om styrande policies och riktlinjer och hur verksamheten löper på.

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

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

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

Uppföljning
Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta sker bland annat genom löpande riskbedömningsarbete på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den interna 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 lättförståelig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen använts vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en årlig granskning 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 kommer den 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 informerats om riskområden, riskanalys, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DCDF2E3DBA4B2A8E11F23B6EC24C91

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget Solna AB. Styrelseledamot i Arno Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Rexelop Management AB, Stiftelsen Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Arcona AB och Intrum AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondbyrasen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2005

Född: 1947

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

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi

Aktieinnehav: Medtrake 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market.
The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.

Fabeges styrelse



Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB, Styrelseordförande Cutana Fastigheter AB, Styrelseledamot i Brinova AB, Rögle Mekaniska AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och jurist

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anne Ameby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE55D0A2462A811736EC0B1C9114

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

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

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Konstsamfundet. Medlem i KBIs executive committee

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot i P3 Fastigheter AB samt Jonr Mattsson Fastighetsföretagen AB.

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 630*



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1963

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Telefonaktor, controller VCC

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 860*



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1961

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accelay Intressenter AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 313*



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: 10 500*

This file is protected by copyright law and provided for personal use only.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Encrypted ID: B2D0F5E3-8B1A-4C7D-9E2F-6A3B5C8D1E4F

20240718139321

Koncernledningen forts



Mia Häggström*
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & Hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*



Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1982

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschefstjänster på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Samhällsbyggnad

Aktieinnehav: 6 451*



Charlotte Liljegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1973

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 300*

*Avser innehav per den 2024-02-16. **Medlem under 2024-01-31.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2DDFE59DA3452A81750ECDE21CC311

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår tredjeoberoende hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållbarhetsredovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporteringen är en del av förvaltningsberättelsen för 2023 som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Fabeges årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Information om hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 80.

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

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

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en tillverkad eller livsviktig skada på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskapliga bevis användas som skäl för 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 belägenhetsnivå och sociala uppgifter.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras om och har påverkat Fabeges hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021 för att även omfatta styrelseledamöter.

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 rangordna Fabege, ur intressentens perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressenterna anser att verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kvalitetssäkra de sju bolagsövergripande prioriterade SDG-mål och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg genomfördes fördjupade intervjuer med ledning, 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 8: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

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

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



This file is a digital signature
of the seal in accordance
with the Swedish Agency for Public Management
Document ID
6700E3E3-E3E3-4E3E-B3E3-E3E3E3E3E3E3

20240718133933

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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. Revisorerna svarar till revisionsutskott och styrelse. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

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

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ekvivalenta koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi omräkningsfaktorer 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 vet finansiell control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastigheternas energiprestande 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 scope 3.0 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 området utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2022 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt luc-bolagsverkets köldmedierapport. Fjärrvärmens utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 00 procent elbil.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de publika som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras inte utifrån SMHIs gradedagar. Om emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningar.

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 (SERO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm, 91 procent av nyproduktionen är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,5 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men vilket föregående år innefattar endast köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare

Energi

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

Energidatan från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan konsolideras för utvecklingen både automatiskt och manuellt och vi använder även uppmätt data.

Medarbetare

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

Vi lämnar upplysningar med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtlig data kopplad till medarbetare baseras på fakta av 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, tillsammans med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att tolkning samtliga ram- och upphandlingsavtal 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 anlagd förbrukar de gröna medlen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på fabege.se/grönfinansiering.

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna ligger av chef förvaltning och chef teknik 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, trender och NKI-undersökning.



Affärsetik och moral

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C0FE35D0AB4D2A9110C3C1A1C3C114

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Hyresgäster
Väsentliga frågor	• Energisystem • Hyresgästengagemang, lokalanpassning • Samverkan	• Energieffektivisering • Klimatanpassning • Avfall	• God miljö • Säkerhet • Tillgänglighet och jämställdhet • Klimatanpassning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansmöjligheter • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och övrig samverkansverksamhet	• Klimatpåverkan i byggskedet, energi- och klimatanvändningsskede och användning/åtgärder i stadsdelen • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, rivning och återbyggnad	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund
Vi vill uppnå följande	• Skapa förutsättningar för att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader • Fortsätta förbättra på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och övrig samverkansverksamhet för att bidra till hållbara stadsdelar • Säkerställa att stadsdelar och fastigheter är attraktiva och väl fungerande platser för människor att leva, bo, verka och vistas på, där människor trivs, känner sig trygga och har möjlighet att påverka sin närmiljö	• Hälsa- och miljöcertifierade bostäder, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030 • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030	• Medarbetarna ska känna att Fabege som arbetsplats präglas av mångfald och inkludering • Vi ska erbjuda en god hälsa och säkerhet för våra medarbetare och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work
Vad vi gör	• Genom dialogprocesser, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar stadsutveckling och stadsutbyggnad • Medverkar till långsiktig och hållbar stadsutveckling • Skapar mötesplatser, aktiviteter och evenemang som främjar gemenskap, delaktighet och trygghet • Skapar förutsättningar för att människor, verksamheter och miljöer ska kunna samverka och utvecklas, samtidigt som vi bidrar till att minska vårt klimatavtryck i enlighet med Citylab Action. • Utvecklar klimatsmarta och energieffektiva lösningar för hållbara stadsdelar • Skapar förutsättningar för att bygg och anläggningsprojekt genomförs med god hänsyn till människor, miljö och klimat • Har samverkansavtal gemensamt skolor och lokala idrottsföreningar såsom Fabege och HAND. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsutbyte och utveckling samt bidrar till trygghet och säkerhet i och kring våra fastigheter • Samverkar med näringslivsorganisationer som har bidragit till framtagning av hållbarhetscertifieringssystemet Miljöbyggnad.	• Förutsättningar för minskade utsläpp av växthusgaser • Bygger enligt strängare byggnadscertifieringar än vad FEBY Gröna Fastighet kräver • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi • Skapar förutsättningar för att bygg och anläggningsprojekt genomförs med god hänsyn till människor, miljö och klimat • Utbildar och informerar leverantörer och entreprenörer om hållbarhetscertifierade fastigheter. • Vi undersöker förutsättningarna för att använda återvunna och återbrukade material i våra fastigheter • Utbildning av ansvariga för produktval för att säkerställa att produkterna uppfyller kraven i FEBY Gröna Fastighet • Skapa gröna värden, genom gröna tak och planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel	• Utför kompetenshöjande och inspirerande aktiviteter för att medarbetarna ska känna förutsättningar inom företaget och även stärker en känsla av delaktighet och samhörighet • Säkerställa kompetensutveckling för alla medarbetare, till exempel vår, ledarskap, hållbarhet, arbetsmiljöutbildningar etc. • Medverkar till att minska sjukfrånvaron genom tidig upptäckt och samverkan med rehabiliteringsenheter • Genomför kontinuerliga medarbetarundersökningar • Friskvårdsaktiviteter
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingspolicy • Uppförandekod för leverantörer och affärspartners • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatpolicy • Energipolicy • Riktlinje CO₂-reduktion • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Kundundersökningar vilka utvärderas och ligger till grund för förbättringsåtgärder • Policyer utvärderas årligen och anpassas vid behov • Arbetsplatsträffar via projekt	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Uppföljning av miljöcertifieringssystem • Energiuppföljning • Utvärdering av produktvalen via egenkontroll, BREEAM-cert för nyproduktion och ombyggnation • Policyer utvärderas årligen och anpassas vid behov	• Årlig medarbetarundersökning SIFW • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, resultat och aktiviteter som genomförts årligen avstämt, Lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer utvärderas årligen och anpassas vid behov

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) No 910/2014 for trust services.
The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID: B7D0FE3C-3E0E-4A1A-9C1C-1F1F1F1F1F1F
Validate at: https://signera.fabege.se/validate

20240718139344

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts.

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av väsentliga hållbarhet, hälsa, miljö och mänskliga rättigheter.	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Hälsa, miljö • Energieffektivisering • Klimatanpassning	• Antikorruption • Etik
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-8: Andel grön finansiering • Fabege-7: Taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Fittvist-certifiering • Fabege-2: Tryggande av kulturarv och närområde • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 206: Etik
Påverkan i värdekedjan	• Etiska leverantörer och underleverantörer som miljö-, arbetsmiljö- och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi värna om de av oss utpekade områden gröna finansiering i exempelvis.	• Direkt påverkan på kundens hälsa och miljö på egna anläggningar.	• Genom god affärsetik framför vi hållbar och fri konkurrens.
Vi vill uppnå/ tillgång	• 100% av våra samarbetande leverantörer ska genomgå utifrån vår upplysningsnivå för leverantörer, som är av mer allvarliga leverantörer.	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön.	• Vi ska vara en attraktiv partner med möjligheten i centrum som garanter, nyfikenhet, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och professionalism.
Vad vi gör	• Riktlinjer och rutiner för hållbarhetsgranskning av samarbetspartners och leverantörer för att: • Säkerställa medvetenhet på områdena klimat, miljö och arbetsmiljö. • Motverka brister inom miljö och korruption. • Främja barnrätten och tvångsarbete. • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på livsmiljö i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i luften, luft och/eller mark. • Säkerställa hög affärsetik och upplysningsnivå. • Upprätthålla effektiva, resurseffektiva och goda materialval utifrån kvalitet, innemiljö, miljö- och klimataspekter. • Följa relevanta och miljöcertifieringssystem. • Klimatanpassa fastigheter.	• Säker andel hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Spridar kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. • Samarbetar i utveckling av bankens gröna finansprodukter, där behovet av dessa lån samt nya hållbara produkter på marknaden. • Löpande hållbarhetsrapportering och kapitalmarknadsdialoger.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, komfortklimat, klimatanpassning, återbruk, miljöbaserade material, förnyelse, flexibilitet, energieffektivisering och återvinning som är drivande för gröna val. • Hållbarhetscertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och miljöcertifierade lokaler som ger kunder goda möjligheter att välja och utforma lokalerna.	• Aktiv och målmedveten dialog för kontinuerlig utveckling i arbetet för högsta affärsetik som är nödvändig vid medverkan i våra fastigheter och projekt. Detsamma gäller god affärsetik och etiskt förhållningssätt för mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö enligt vår Global Compact och UN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. • Som stöd i det dagliga arbetet finns det riktlinjer mot representation och gåvor, Visselblåsarfunktion, Uppförandekod för leverantörer och Uppförandekod för medarbetare. Vi följer alla ställda lagar och regler. På användbar där regelverket är otydligt, agerar vi transparent och med försiktighet och undviker alla former av aggressiv och avancerad skattplanering.
Policyer	• Hälsa och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hälsa och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hälsa och miljöpolicy • Hållbarhetspolicy • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Inköpspolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Uppföljning	• Löpande kvalitetssäkring och riskbedömningar av ramavtal och leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatsbesök inom ramen för projekt.	• Utvärdering kontinuerlig och årsvis sammanställning gröna finansiering. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI). • Analys av löpande kundenkäter. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning av leverantörsbedömningar. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
E7D6FE3B0B7A8B4B2AB11C9B1
1/7988C0984B1C3914

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsmöten/workshops med förslag, åtgärdslistor • Kundundersökning baserad cirka 22 000 mätpunkter med enkätsvar • Årsredovisningen • Personliga kundmöten • Kundtelefoner • Kundtillfredsställelsemätningar • Nyhetsbrev • Samverkan genom nyhetsmedia • Fokusgrupper om hållbara medarbetare och arbetsplatser • Samverkansmöten och avrapporteringar	• Underlätta för hållbar resande och erbjuda klimatsmarta och hälsosamma lösningar i fastighetsnära lägen • Utformning av lokalen för hållbara materialval, tillgänglighet, flexibilitet, energieffektivisering, inomhusmiljö och källsortering • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service, lokala mötesplatser, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade möjligheter • Övergripande krav för alla entreprenörer gällande arbetsmiljö, kvalitet och miljö samt uppföljning av dessa krav • Etiska riktlinjer finns för kunden att förhålla sig till i dialog och vårt övriga arbete	• Hälsosamma och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Fortsatta utvecklade av fastighetsnära och tjänster för minskad klimatpåverkan • Bidra till en hållbar livsstil. • Kostnadseffektiva åtgärder och samordningsvinster mellan olika fastigheter • Utveckla miljöanpassade byggnader • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi • Bidra till ökad medvetenhet och kunskap om hållbar utveckling för kunder och andra intressenter • Vara kunder och hållbar vardag till samhällsnytta och aktiv delaktighet i fortsatt utveckling av byggnader, tjänster och processer
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (medarbetarträff) • Konferenser • Andra engagerande hållbarhetsutbildningar	• Underhålla kompetens • Uppföljningsverktyg • Great Place to Work • Medarbetare SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mångfaldsfrågor	• Frisk och engagerande medarbetare • Bidra till hållbart arbetssätt och Fabegas övergripande hållbarhetsarbete • Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina förutsättningar att förverkliga Fabegas affärsidé och strategier på arbetsmarknaden i stort • Säkerställa kunskaper för alla chefer och anställda att identifiera, lösa och förebygga risker, olyckor, relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet • Mångfaldsrekrytering • Motverka diskriminering • Motverka ohälsa och sjuklighet inom hållbar affärsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Rapporteras och granskas årligen • Riktad dialog för investerarbesök och analytiker	• Interna diskussioner med analytiker för att förstå långsiktiga hållbarhetsmål • Prioritera goda hållbarhetsmål med långsiktig påverkan i väsentlighetsanalyser • Systematisk arbetsordning realisera lönsamma hållbarhetsåtgärder	• Bidra till att kapitalmarknaden ökar förståelsen för att en mer hållbar ekonomi, gärna nätbaserad, är en avgörande faktor för långsiktig konkurrenskraft och därmed förutsättningar för långsiktigt ägande • Sända tydliga och trovärdiga hållbarhetssignaler inom bygg- och fastighetsutveckling
Kreditgivare	• Samrådan med kreditgivare och rådgivare om möjligheter för hållbarhetsrapportering • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av banklån gröna finansieringsinstrument och nya hållbara produkter att köpa på marknaden • Lösningar hållbarhetsfrågor med finansiärer	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi • Öka andelen hållbara medarbetare som minskar miljö- klimat- och andra hållbarhetsrisker i tillgångarna • Sända signaler inom hållbarhet • Sända signaler om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Samråd, upphandlingsmöten med leverantörer om avgränsningar köpar- och upphandlingsråd • Möten med utmanande leverantörer • Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar	• Krav på hög affärsetik och upphandlingsråd • Lösningar kvalitetsmätningar av leverantörerna • Långsiktiga avtal på bland annat energieffektivitet, resursanvändning, reducering av klimatutsläpp och miljöval • Ska "bjuda på" och miljöanpassa upphandlingar.	• Stimulera utvecklingsområden och dialog • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra samarbete och långsiktighet • Trygga leveranssäkerhet och kvalitet • Möjliggöra nyttan av hållbarhetsarbetet till fullo och undvika att gå miste om hållbarhetsvinster, lätt och billigt sätt
Samhälle	• Myndighetskontakter med kommuner och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, BEBO, Fastighetsägarna, Byggherrarna, Byggföretagen m.fl.) • Samarbetsavtal med organisationer såsom Läns Ikon • BID Norrmalmstorg • Klimatkarta Stockholm • Samråd klimat- och hållbarhetsarbete	• Genom dialogprocess, förståelse och förbättring verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Street Gallery, Hornhjälp och Changers hyr ut lokaler med ungdomar. • Fastigheter med behörighet till gymnasiet • Samråd att bidra med ISO Mat till finansiering av barnsjukhusbyggnad till Antananarivo • Bygg och anläggning ska på sikt och halvera utsläppen Stockholm till 2030	• Bidra till att vara attraktiva arbetsplatser enligt Fabegas mål • Klimatsäkra med gemensam målsättning att vara ledande klimatanpassningsregion i Region Stockholm. • Skapa upplevelserika attraktiva, levande närmiljöer med en blandning av kvarter, attraktiva gaturum, kultur, mötesplatser och rekreationsområden • Arbeta för hållbar mobilitet genom minskat bilberoende, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättningar för cykelstråk • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv närmiljö

Tryck: Ljungbergs Tryckeri AB, Ljungbergsgatan 1, 644 30 Strängnäs, 2023

202407181393S

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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



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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatdata med regn-, sno-, 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 ett högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbart material som till exempel träprodukter. I det senare fallet många kostnadsökningar hop med att efterfrågan på dessa material ofta 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 EUs taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla våra 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 blir svårare

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0DFE3A0D4A8B2A8E1B2A8E1C3E1

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

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Längre perioder med torka innebär att grundvattennivån sjunker. För områden med naturlig mark och sättningskänsliga jordar kan det innebära att burigheter förskjuts och att sättningsskador uppstår - framför allt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torkperioder 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 orsaka direkt av torkan, men också vara en följe av ett vattnet i marken sedan upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatriskkartanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi bedriver vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten samt att säkra 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 helst både öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att också få 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 ruffare krav som kan väntas komma att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) och arbetar därmed FNs klimatmål. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från vårt gröna förvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2019.

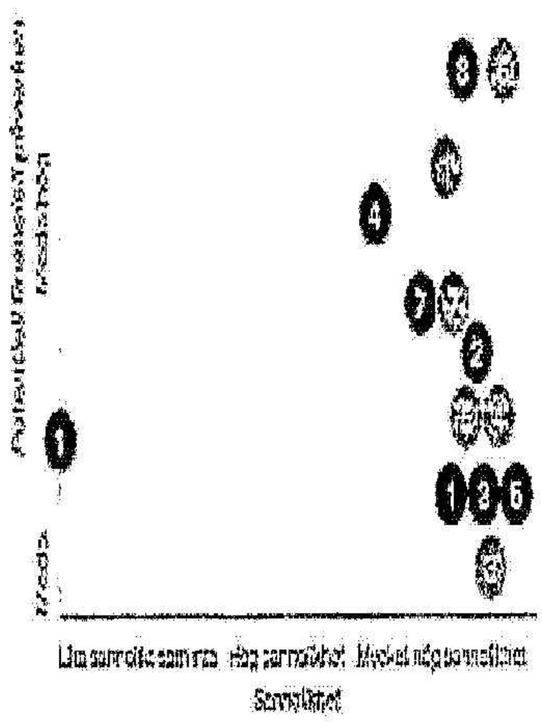
Vår ambition är att bygga och ha ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom att ansvarsfullt arbeta i alla delar av verksamheten, ska vara ett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

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

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 50–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som är väsentliga Sida 56, 78–79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 50, 78–79	a) Information för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67–85, 74	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 26–32, 37–38, 58	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 58, 67–68, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 80
	c) Beskrivning av organisatoriska samt strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 56, 78–79	c) Beskrivning av hur processer samt är integrerade i organisationens övergripande riskhantering Sida 50, 67–68	c) Beskrivning av mål som använts för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



20240718139S6

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mesaltal (Abs)		Like-för-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
				för landlord shared services	23 337	23 971	21 735	23 158	-9
				(sub)metered exclusively to tenants	28 384	27 568	26 877	26 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 439	48 612	49 968	-2
				Total (tenant-obtained) electricity					
				Total electricity	51 721	51 439	48 612	49 968	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	86	88	86	88	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
ENERGY				for landlord shared services	68 087	68 637	63 486	61 050	-1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 915	6 571	6 546	6 884	5
	D-HSC-Abs, D-HSC-LfL	MWh	District heating & cooling	Total landlord-obtained heating & cooling	70 002	70 348	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 002	70 348	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	83	88	86	88	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/sqm/year	Energy intensity		77,0	72,9	71,6	73,0	-3
	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	171	1 855			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 3 location-based	3 461	3 861			
GHG EMISSIONS				Total scope 3	15 258	28 738			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	7			
		kg CO_2e/sqm/year	GHG intensity	Income - scope 2) kg/m²	1,3	1,3			
		m³	Municipal water	Total water consumption	441 238	392 880	412 935	386 346	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	86	88	-
WATER		m³/sqm/year	Building water intensity		0,384	0,357	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
				Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	3 361	2 762			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Recycled	1 007	1 314			
				Incineration	1 375	1 481			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			83	86			

[1] Omfattar fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter som har ett klimatskalsägarskap.

[2] Omfattning av GHG-data för respektive område, varför faktorer som är av mindre betydelse kan ha exkluderats.

[3] Omfattning av GHG-data för respektive område, varför faktorer som är av mindre betydelse kan ha exkluderats (gäller scope 3).

[4] Avfall från fastigheter (tyngre avfall från fastighetsförvaltningen exkluderat).

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6A84A2AB11C3714

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days lost employee	Absentee rate	Direct employees	3.9	3.98	-2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	33	33	-3
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	20	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	25	19	32
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
		Total employee number			228	231	-1
		Composition of the highest governance body[2]			7	7	0
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Executive		0	0	0
			Non-executive		7	7	0

[1] Omfattar tillsvidareanställda. [2] Styrelse.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	2	5	4	3	–	2	5
Koncernledning, antal	4	4	–	3	5	4	4	–	3	5
Större än ngruppen (exkl. koncernledning), antal	11	13	–	17	12	14	18	–	20	12
Alla anställda, antal	83	140	16	157	51	88	143	18	134	51

[1] Sammanställningen är baserad på den data Fabege har tillgång till för att kunna följa upp våra mål.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,6	23,9	43,4	24,1	6,0	46
Män	0,7	9,9	22,2	24,1	30,5	9,7	46
Totalt	0,4	7,0	26,0	31,1	28,1	8,3	46

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	21
Projekt & Affärsutveckling	40
Affärsstöd	55
Ledningsgrupp	64

Andel av totalt antal anställda inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	53
Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	13
Ledningsgrupp	10

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,55
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,54	2,61	2,90

[1] Personer som på grund av under rapporteringsperioden inträffade händelser som utgör att uppgiften inte kan tillhandahållas av enskild individ. Vid grupper under sådana förutsättningar ger värdet ingen information.

Olycksfall

Olycksfall definieras som arbetsrelaterade händelser som leder till frånvaro, en akut eller en indirekt arbetsskada och 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 355. För våra talanker baseras de inrapporterade arbetade timmarna på schemalagd arbetstid.

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

[1] Arbetsolycka som inträffar på väg till eller från arbetsplatsen.
[2] Avser olyckor med frånvaro för skador längre än sex månader.
[3] Avser olyckor för egen personal med frånvaro exklusive förstaolyckor.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse- el. kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Bostadsgruppen Location - Energimyndighetens nätverk för energieffektiva städer
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggföretagen Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i dotterföretagens City-Kungsleden, Vegastaden och Norrort
- Arena Hudiksvall - ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Hudiksvalls kommun och näringslivet
- Samverkan Hudiksvall - ett forum för byggherrarna i Hudiksvall
- Accoleo - branschorganisation för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 225 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- Andelen anställda med kollektivavtal var 100% för koncernen

This file is created with the sole purpose of digital accessibility. Contact: Fabege AB, Box 14044, 167 14 Bromma, Sweden

20240718139337

EU-taxonomin

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

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via de 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, några väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 2 377 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 310 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Överensstämmelse med EU-förordningen

Vi har bedömt att de aktiviteter som primärt omfattar vår verksamhet är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader.

Vår tolkning av när en byggnad har byggts var i kongruens till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några specifika fall, såsom CCM 7.2. Denna använda när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad uppgå före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt tillhöra 15 procent energieffektivaste byggnadsbestånd i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har att fått fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram en mätarenergital för alla fastigheter utifrån energideklarationer 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kravet kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra täthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Level s i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, ännu.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

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

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

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

Vid det kvalitativa scenariobyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkan. Dessa risker bedöms i nuläget inte påverka vår portfölj väsentligt.

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

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

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

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

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

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

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

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka detta krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi avvaktar nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte inkludera att detta krav uppfylls.

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

Vi uppfyller detta krav i samtliga projekt. Vi följer Byggföretagen och fastighetsägarnas tolkning av detta krav som fastställer att svensk upphovsrätt och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal våra projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta fördelat: Kvintetten 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har alltså blir uppfyllnad av taxonomin vad det 2022 och uppfyller även stora delar av taxonomins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7 D0F E3 5E 6A-A2-4B2-A9 1-1 7 3 0 3 9 2 4 1 C 3 1

EU-taxonomin forts

leav, 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 anpassas i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de krav/tolkningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i olika skede (kan vara exempelvis markanskaffningar med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7. 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 anpassas i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de krav/tolkningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

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

Vår hållbarhetsgranskar alla nya avtalade leverantörer. På sidorna 35–36 och 58 beskrivs vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 62. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 67.

Vi följer den svenska konkurrenslagen som har till syfte att främja marknadsmässighetsvillkoren som kännetecknar den fria marknaden. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utnyttjande samt upphandling gäller. Vi har inte straffats/dömts för något av dessa områden.

Fortsättning följer på sidorna 64–65

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Ikraft

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

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	88	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	33	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

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

Förkortningar av EU-taxonomins mål i enlighet EUs standard. Fabege redovisar endast mot mål i Climate Change Mitigation, CCM.

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Absolut omsättning	Andel av omsättning år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikrav, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikrav, föregående år	Kriterier för väsentligt bidrag: Verksamhetens omställningsinriktning	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergångsverksamhet	Kriterier för väsentligt bidrag: Möjliggörande verksamhet	Kriterier för väsentligt bidrag: Andel förenlig med taxonomikrav (A.1) eller som omfattas av taxonomikrav (A.2) omsättning, år 2022	Kriterier för väsentligt bidrag: Miljömässig hållbarhet (taxonomiförenlig)	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergångsverksamhet	Kriterier för väsentligt bidrag: Möjliggörande verksamhet	Kriterier för väsentligt bidrag: Verksamhetens omställningsinriktning	Kriterier för väsentligt bidrag: Omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikrav (A.1) eller som omfattas av taxonomikrav (A.2), år 2022	Kriterier för väsentligt bidrag: Miljömässig hållbarhet (taxonomiförenlig)	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergångsverksamhet	Kriterier för väsentligt bidrag: Möjliggörande verksamhet
		MSEK	%	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	%	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)	Kategori (miljömässig hållbarhet)
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																	
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 733	68%	In	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	In	–	–	–	–	In	60%	–	–
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 733	68%	68%	0%	0%	0%	0%	0%							In	60%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e taxonomiförenliga)																	
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL								
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 157	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								32%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e taxonomiförenliga) (A.2)		1 164	34%	34%	–	–	–	–	–								32%
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–								100%
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																	
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%														
Totalt A+B		3 377	100%														

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3CDAAB4D2A9 1128ADB4D1C31

EU-taxonomin forts

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomin – upplysningar som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								Andel (berörig med taxonomi-förenlig) eller som omfattas av taxonomi-kriterier (A.2) kapitalutgifter, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Belopp	Andel	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattnen och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattnen och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsgarantier				
		MSEK	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej				
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	-	Ja	16%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%									Ja	16%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	832	27%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										45%	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 547	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										37%	
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	-	-	-	-	-										82%	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	100%	100%	-	-	-	-	-										100%	
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%																	
Totalt A+B		3 116	100%																	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document id:
E7E0AF5E-2CB1-4FC6-8932-A6EE65ED4CA4:1.1

EU-taxonomin forts.

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomiförordningen – upplysningar som omfattas av 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter (OpEx)	Andel av driftsutgifter, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH)										Andel av driftsutgifter med taxonomi-anpassade (A.1) eller som omfattas av taxonomi-förordningen (A.2), år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
				Absolut belopp, år 2023	Andel, år 2023	Klimatförändringsbegränsning	Anpassning till klimatförändringar	Vattenresurser och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Klimatförändringsbegränsning	Anpassning till klimatförändringar	Vattenresurser och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydd					
		MSEK	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej				%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																							
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																							
Förvalta och ägarutöva av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	53%	–	–				
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%						
Varav miljögynnande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%						
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%						
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																							
				EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL														
Förvalta och ägarutöva av byggnader	CCM 7.7	72	46%	EL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL								46%						
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL								1%						
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	47%	47%	–	–	–	–	–								47%						
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		156	100%	100%	–	–	–	–	–								100%						
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																							
Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																				
Totalt A+B		156	100%																				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7D0FE33D0A8102A8114C31A1796BDCB4103141
Skapad 2024-03-13

GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som utelämnas	Skäl till utelämnat	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringsprinciper	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	75			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	75, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt säkerhetsmål	80, 147-149			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2, 24, 25, 50			
	2-7	Medarbetare	48, 51, 128			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62-66, 69-70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 65-66	2-10-a-v	Inte tillämplig	Valberedningen har inte synpunkter i kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 148			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organens roll gällande rådgivning/rapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69-70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	68			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	66			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	66-68, 76-76			
	2-19	Ersättningspolicy	66-68, 132-137	2-19-a	Inte tillämplig	Styrelsens arvodesberedning har inte hållbarhet
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	66-68			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information har inte sammanställts
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35-38, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsnära aktörer	35-38, 42, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35-38, 39-40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera tvivelsmål	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	68, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27, 81			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	26, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	51			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3E-5DAA-4B62-A4E1-1E1A1A1A1A1A
Validity verified in Adobe Reader

20240718139 40

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstå Krav som avstag gjorts från	Skäl till avstaget	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	75–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	28, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 40, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korrupta ageranden och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42, 67, 75–76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetodik	42, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	42, 67, 67			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av oro kring relaterade till skatt	42, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 88–93, 108, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–32, 73–76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energiförbrukning utanför den egna organisationen	32, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energiförbrukning	32	302-4–5	Information saknas	Angett i kWh är data kommande, utsläpp för i förhållande
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76, 78–81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–31, 35–36, 38, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	28–32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	28–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning - Miljöaspekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 73–76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	38			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	105, 81	401-1	Information saknas	Angett i siffror data kommande, utsläpp för i förhållande

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33DA2162A3117D8EC6B4103114

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstå: Krav som avstås gjorts från	Skäl till avstående	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 68, 73-76			
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	33-35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	33-35			
	403-3	Företagshälsovård	33-35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33-35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33-35			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33-35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetsåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33-35			
	403-8	Arbetsrelaterade skador	33-35, 51			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 73-75			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden återkoppling av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och likabehandling						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 68, 73-76, 81			
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1	Mångfald i ledningen och bland medarbetare	51, 136			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 64, 73-75			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning - Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 73-75			
GRI 414: Leverantörsbedömning - Sociala 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats mot sociala kriterier	33			
Livsförhållanden, utbildning, fritid/fysisk hälsa						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26-35, 73-76			
	Fabege-1	Samverkansmöten	26-35			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	3, 8, 13, 27-28, 73-75			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27-29			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	17			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	8, 29, 32, 73-76			
	Fabege-4	Fläkt-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37-38, 73-76			
	Fabege-6	Andra gröna finansieringar	43			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37-38, 82-88			

This file is a digital signature of the document
Document ID
SHA256 E3EE4A4B2...
Timestamp: 2023-03-...
The seal is a guarantee for the authenticity

202407181394I

Revisorns rapport

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

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

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 72-88 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-88.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att utifrån en översiktlig granskning uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra granskningar än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

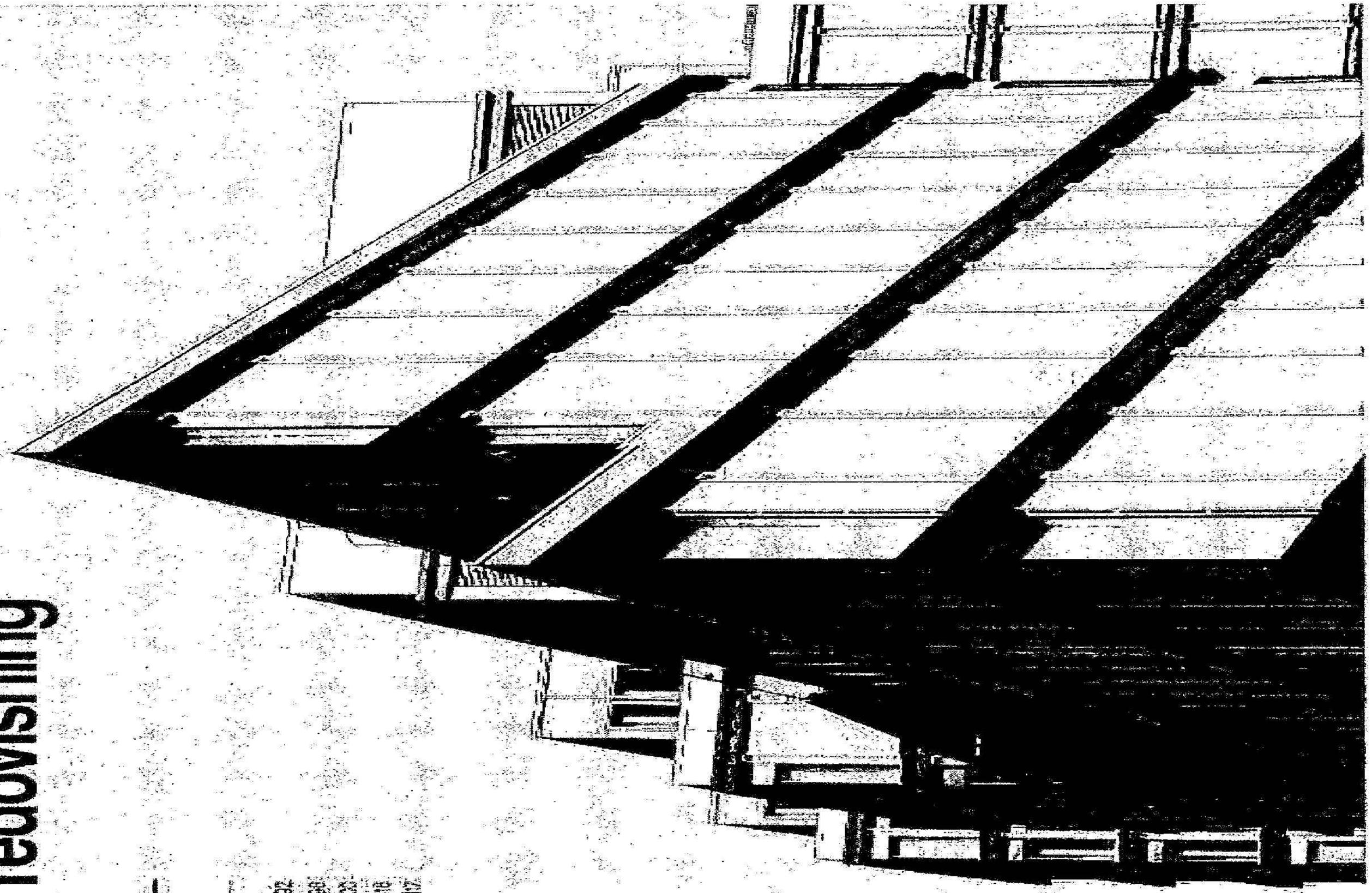
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3EDA8A4524A1C9F1F36EDD2D1C

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen ... 612
Moderbolaget ... 688
Noter ... 1200
Årsredovisningens undertecknande ... 118
Revisionsberättelse ... 117



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

Document ID:
B7C0F[illegible]

202407181394

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 958	3 720
Omvärderingar av förvaltningsfastigheter	9	663	365
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	5	3 950	3 927
Fastighetskostnader	6	-853	-792
Konstaterade kundförlustförändring	13	-540	-374
Bruttoresultat		2 529	2 761
Värdeförändringar fastighetsförsäljningar – orealiserade		3 524	3 240
Värdeförändringar derivatinstrument		4	-79
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	11	-207	-160
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	22	14
Ränteintäkter	14	4	3
Resultat från andelar i intresseföretag	20	34	-32
Räntekostnader	14	-1 093	-858
Övriga finansiella kostnader	30	-45	-42
Förvaltningsresultat	1-6, 10, 45	1 458	1 573
Realisationsvinster/förluster, förvaltningsfastigheter	12, 17	2	74
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-7 182	-4 293
Orealiserade värdeförändringar, derivatinstrument	9, 31	-1 303	1 783
Värdeförändringar, andelar	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-7 380	2 084
Aktuell skatt	18	-1	-3
Uppskjuten skatt	18	1 863	-885
Årets resultat		-5 518	2 378
Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		3	23
Årets totalresultat		-5 515	2 401
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	-0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 515	2 401
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,49
Årets antal utestående aktier, miljoner		314,5	314,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,8	314,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C05E3E8DB1C311A7B3BDB1C311
© Fabege Annual Report 2023

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	76 005	86 349
Nyttjanderättstillgång	33	640	1 243
Inventarier	18	35	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	179	140
Fordringar hos intresseföretag	31	458	293
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	9	10
Derivatinstrument	31	826	1 650
Andra långfristiga fordringar	23	723	85
Summa anläggningstillgångar		81 621	90 009
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	810	932
Kundfordringar	25	69	77
Fordringar hos intresseföretag	31	16	288
Skattefordran		0	3
Övriga fordringar	23	442	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		427	424
Kortfristiga placeringar		36	96
Likvida medel	30	96	87
Summa omsättningstillgångar		1 896	2 187
Summa tillgångar		83 220	92 096

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 027	6 027
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 799	37 400
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	39 244	46 444
Räntebärande skulder	21, 30, 33	35 913	30 209
Leasingskuld	33	640	1 243
Derivatinstrument	31	340	6
Uppskjuten skatteskuld	32	3 326	10 186
Avsättningar	33	166	157
Summa långfristiga skulder		38 485	42 801
Räntebärande skulder	21, 30, 33	7 189	3 445
Leasingskuld	33	0	0
Leverantörsskulder		165	144
Aktuell skatt	32	0	2
Skattekonto	19	11	16
Övriga skulder		245	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	821	112
Summa kortfristiga skulder		8 431	4 101
Summa eget kapital och skulder		83 220	92 096

This is a digital representation of the original document signed with BankID. The electronic signatures are advanced. The document's authenticity and integrity can be verified in accordance with the EU regulation eIDAS 910/2014. Verification can be carried out using verification tools for PDF documents.

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel, inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Utgående balans per 1 januari 2022	28	5 047	3 017	37 050	45 114	0	45 114
Årets resultat				2 375	2 375	0	2 375
Övrigt totalresultat				26	26	0	26
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-951	-951		-951
Förändring av ej utnyttjad checkräkningskredit				-314	-314		-314
Årets skatt				-796	-796		-796
Summa transaktioner med ägare				-2 061	-2 061		-2 061
Utgående balans per 31 december 2022		5 047	3 017	37 390	45 454	0	45 454
Ingående balans per 1 januari 2023		5 047	3 017	37 430	45 514	0	45 514
Årets resultat				-5 618	-5 618		-5 618
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 615	-5 615	0	-5 615
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-564	-564		-564
Förändring av ej utnyttjad checkräkningskredit				-250	-250		-250
Årets skatt				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 047	3 017	31 060	39 244	0	39 244

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDCFE6CDA94DC9B2A9A1C2A1E1A1E1
Fabege Annual Report 2023

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

202407181394

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	413	332
Rörelsens kostnader	44	-449	-423
Förvaltningsresultat	1-3,8,10,45	-6	-70
Resultat från andelar i koncernföretag	46	885	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar tillhörande anläggningstillgångar	15,16	-9	-1
Värdeförändringar, aktiederivat	3, 31	-1003	1752
Ränteintäkter	47	903	554
Räntekostnader	48	-1679	-948
Bokslutsdispositioner	45	186	309
Resultat före skatt		-300	3111
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	160	-428
Årets resultat		-140	2683

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F E3CD0A4-2102A8-117A3E-ABCB1C311
Page 4 (of 5 pages)

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	48	19 420	19 420
Andelar i intresseföretag	20	–	–
Fordringar hos koncernföretag	21	–	–
Fordringar hos koncernföretag	21	40 269	44 628
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	37	635	1 838
Uppskjuten skattefordran	32	0	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 333	65 733
Summa anläggningstillgångar		60 344	65 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7	5
Övriga fordringar		350	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109	121
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 067	5 067
Reservfond/Övrigt bundet		3 195	3 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 155	1 455
Årets resultat		-142	3 983
Summa eget kapital	39	11 650	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	88	79
Uppskjuten skatteskuld		134	123
Summa avsättningar		220	202
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 31, 36	35 649	39 175
Derivatinstrument	31	642	0
Skulder till koncernföretag	37	15 793	15 823
Summa långfristiga skulder		49 801	54 998
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 31, 36	3 352	3 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	950	847
Summa kortfristiga skulder		4 797	4 267
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

Stockholm den 6 februari 2024

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

20240718139 45

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	28	5 007	3 166	5 619	13 792
Årets resultat				2 633	2 633
Kortfristig ränta				-951	-951
Betald utdelning till ägare av moderbolaget				-316	-316
Lämnade ägartillskott				-798	-798
Eget kapital 31 december 2022		5 007	3 166	6 141	14 314
Årets resultat				-142	-142
Kortfristig ränta				-648	-648
Betald utdelning till ägare av moderbolaget				-158	-158
Lämnade ägartillskott				–	–
Eget kapital 31 december 2023		5 007	3 166	5 193	13 366

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE88D8A84B2A9113736B0B21C3A1

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. avskrivningar		4	-69
Erhållen ränta		307	554
Erlagd ränta		-1 078	-948
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-767	-463
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-339	-50
Kortfristiga skulder		-27	42
Summa förändring av rörelsekapital	37	-366	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 133	-434
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-7	0
Ökning finansiella anläggningstillgångar		1 051	-2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 044	-2 010
Finansieringsverksamheten	3		
Utbetald utdelning		-181	-361
Erhållet aktieägartillskott		0	0
Upptagna lån		22 000	29 000
Amortering av lån		-22 821	-25 155
Återköp egna aktier		-	-785
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 002	2 699
Förändring av likvida medel		-23	25
Likvida medel vid årets början	30	24	2
Likvida medel vid årets slut	30	1	24

This is a copy of a document signed electronically by Fabege AB (publ), 556012-5790.
Signed: 2024-03-14 08:00:00 CET

202407181394 6

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), org.nr 556043-4823, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 732, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårfågelvägen 6. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheter koncentrerade till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsnära samt består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), vilken tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken anger de delar av IFRS-regelverket som ska tillämpas enligt Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och tillhörande IFRS från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med de koncernens är relser 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 väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utdelningen från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och omskrivning är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemaregler. Detta avser i balansräkningen anskaffningsvärden i moderbolagets finansiella rapporter istället för eventuella transaktionsutgifter.

Koncernbidragsmottagare bokar som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Endast nya eller ändrade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

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

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Vi kan se en klar koppling mellan avkastning och substansvärde över tid. Vårt 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 kapitalförvaltning hanterar vårt eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick koncernens kapital till: 39 244 Mkr (45 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 347) och övriga skulder till 10 265 Mkr (12 226). Vårt långsiktiga gällande covenanter är likvärdan i det av kreditinstituten och obligationer, förutom säkerställande, en soliditet om minst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklig avseende balansgrad anges på fastighetsvärdet och uppgår till mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av verksamhet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %		-13,3	5,2
Soliditet, %	lägst 35	47	40
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldnivå, ggr (skuld/EK)	max 1,3	13,5	15,8
Belåningsgrad, %	högst 50	42	38

* Målet är avseende på koncernens långsiktiga finansiella mål för koncernens fastighetsbestånd.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är ingenstans av nationalinkomsten exponerade för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansavdelningen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansavdelningen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt, kontrollerad vid varje tillfälle genom långsiktighet, flexibilitet och kostnadseffektivitet.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det företagsbundna som kan tänkas leda till att erforderlig marknadsmässig lånebehov kan uteslutas eller förändring av befintligt lån eller nyupplåning.

Vi arbetar efter ambitionen att ha en kort- och långfristig upplåning, fördelat på olika finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditavtal ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditavtal med så förmånliga villkor som möjligt och med förfallotidpunkter som är väl spridda över tiden. Vi har huvudsakligen följande finansieringskällor: banklån, certifikatprogram och obligationsprogram.

Per balansdagen uppgick koncernens totala räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 347). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Därutöver utestående certifikat uppgående till 1 855 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vidare har vi bilaterala kreditfaciliteter uppgående till 6 882 Mkr inklusive checkkrediter avsett för utestående certifikat. Dessa utnyttjades ej vid MTN-program med särskilda villkor avseende nyttjanderätt och miljö, som programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

Förfallotid	Utnyttjade belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 772	7 159
1-2 år	7 410	9 010
2-3 år	11 600	8 052
3-4 år	750	752
4-5 år	2 636	2 826
5-10 år	5 160	5 152
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 042	32 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sida 101) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl. derivat) samt överenskomna betalningar på kontraktsenliga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat mycket under 2023 med en mycket nollad ökning som två d. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exkl. av framtida räntebetalningar.

Koncernens finansiella instrument är inte några särskilda värden som kan medföra att betalningsskyldigheten är väsentligen i högre än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3E6DBA4B2A8111C31A1738BD0B

Not 3 forts

Löptidsfördelning

2023-12-31	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	157	3 247	9 729	8 813	20 946
Skulder till externa marknaden	3 905	2 400	5 554	–	11 859
Leverantörsskulder	135	–	–	–	135
Övriga kortfristiga skulder	245	–	–	–	245
Totalt	4 537	5 647	15 283	8 813	33 280

2022-12-31	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	2	1	8 284	10 039	18 326
Skulder till externa marknaden	3 247	1 423	6 900	0	11 570
Leverantörsskulder	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	397	–	–	–	397
Totalt	3 790	1 424	15 184	10 039	30 437

Ränterisk

Räntor utgör den största risken för att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens nettoresultat och kassaflöde. Räntekostnaden utgör koncernens största kostnadsslag. Räntebindningstiden utgör en viktig komponent i finansieringsverksamheten. Räntebindningstiden påverkar räntekostnadsutveckling, kapitalbindning och kapitalstruktur. Vid ändringar av räntenivåer på marknaden, som till exempel räntesatsförändringar, påverkar räntebindningstiden i hög grad hur snabbt och i vilken utsträckning förändringar i räntenivåer påverkar koncernens finansiella ställning och resultat.

Av koncernens räntebärande skulder förfaller räntebindningen för 4 537 Mkr (3 790) inom ett år. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 33 280 Mkr (30 437), med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive ränteswappar och 3,13 procent (2,33) inklusive kostnader för ränteswappar. Av de totala skulderna utgjorde 1 858 Mkr (2 797) av utländska dotterbolag. Linor Bidco har lånat om totalt 833 Mkr (831) avseende projektspecifika skulder.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,5 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive ränteswappar, uppgick till 2,8 år (2,7), exklusive ränteswappar till 2,1 år (2,0). Om den genomsnittliga räntebindningstiden istället beräknas med hänsyn till ränteswappar förlängs den till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för räntegivande skulder var 80 dagar. Den kassaflödesbaserade räntekänsligheten, det vill säga hur mycket räntekostnaderna påverkas av förändrade marknadsräntor, uppgick till 15,8 Mkr, givet oförändrad upplåning och ränteswappar om totalt 16,5 Mkr. De kortfristiga kassaflödena påverkas av förändrade räntenivåer på kortfristiga placeringar och kortfristiga skulder. Vid en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle koncernens räntenetto för 2023 förändras med +/- 0,5 Mkr (+/- 0,5). Vid en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle det totala värdet av koncernens räntederivat förändras med +/- 1 005 Mkr (+/- 1 764).

Ränteförfallostruktur per 31 december 2022

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1 år*	19 556	5,07	59
1–2 år	2 500	0,97	8
2–3 år	3 100	2,39	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 076	1,57	10
5–6 år	2 300	0,95	6
6–7 år	800	3,39	2
7–8 år	800	0,72	3
9–10 år	500	0,91	2
>10 år	0	0,00	0
Summa	32 882	3,04	100

*Inkluderar förfall under kommande tolvmånadersperiod samt del av långfristig upplåning som förfaller under kommande tolvmånadersperiod, vilken redovisas som kortfristig.

Marknadsräntekänsligheten uppdateras till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder som ej ansetts ingå i ovan, bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. Finansnettot ingår övriga finansiella intäkter om 35 Mkr (30), nuvärdeshållningen avseende pensionsskulden Upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligationslån och emitterade skuldebrev samt räntekostnader kopplade till skulderna förutom de som avser tillgångar under tillverkning som kapitaliseras. Kapitaliserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligationslån och emitterade skuldebrev samt räntekostnader kopplade till skulderna förutom de som avser tillgångar under tillverkning som kapitaliseras. Koncernens räntenetto för 2023 förväntas bli negativt.

Förfallostruktur

År	Klkr	Förfall kreditlinjer	Räntebärande kreditfordringar	Räntebärande övriga fordringar	Totalt
2023					
2024		-8 854	-14 039	556	-22 337
2025		-5 912	-1 105	315	-6 702
2026		-6 050	-539	333	-6 256
2027		-701	-571	267	-1 005
2028		-3 739	-533	188	-4 084
2029		-1 162	-416	112	-1 466
2030		-422	-397	63	-756
2031		-86	-303	43	-346
2032		-3 280	-276	18	-3 538
2033		-1 400	-251	2	-1 649
2034		-2 477	-204	2	-2 679
2035–38		0	-771	2	-769
2039–		-1 188	-116	2	-1 302
Totalt		-33 382	-19 997	1 903	-51 476

2022-12-31	Förfall kreditlinjer	Räntebärande kreditfordringar	Räntebärande övriga fordringar	Totalt
2023	-6 180	-937	252	-6 854
2024	-8 359	-778	202	-8 935
2025	-1 065	-584	146	-2 303
2026	-5 062	-452	115	-5 367
2027	-781	-347	97	-1 031
2028	-3 103	-279	67	-3 315
2029	-1 182	-251	40	-1 393
2030	-82	-197	22	-257
2031	-82	-184	13	-253
2032	-3 369	-150	7	-3 512
2033	0	-124	0	-124
2034	-2 477	-83	0	-2 560
2035–38	0	-169	0	-169
2039–	-1 168	-11	0	-1 197
Totalt	-31 341	-4 426	913	-34 854

För att bemöta likviditetsrisken för kreditlinjer samt för de övriga bortfallsrisken för räntebärande tillgångar och skulder som uppgår till 1 145 Mkr (42) har koncernen per balansdagen 1 903 Mkr (913) i likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter. Därutöver har koncernen tillgång till checkräkningskredit om 500 Mkr (500) som är outnyttjad per balansdagen. Koncernens kreditavtal innehåller sedvanliga villkor för förtida återbetalning om exempelvis väsentlig försämring av kreditvärdighet eller väsentlig förändring av ägarförhållanden. Utestående lånemedel per kreditmarginal har omregleringar vare dessutom vissa covenanter som begränsar koncernens möjlighet att till exempel ta upp ytterligare lån, ställa säkerheter för skulder, lämna garantier och ingå avtal om förvärv och försäljning av fastigheter. Koncernen har per balansdagen uppfyllt samtliga covenanter.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativa påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den största valutarisk som koncernen är exponerad för avser inköp från underleverantörer till olika större projekt som utförs av koncernens dotterbolag. Koncernen använder sig i begränsad omfattning av valutaterminer för att säkra valutaexponeringar mot valutor som är förutsägbara.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden. Risken begränsas genom att finansiella instrument endast kan tecknas med motparter som har en hög kreditvärdighet och att kreditexponeringen är spridd på ett stort antal motparter och kunder. Koncernens finansiella motparter består av banker och kreditinstitut med en kreditvärdighet som är minst A- enligt Standard & Poor's kreditvärderingsinstitut eller motsvarande. Koncernens kundförluster har historiskt varit låga och är hänförliga till enskilda händelser. Kundförlustrisken bedöms som begränsad med hänsyn till kundernas spridning och att en stor del av koncernens hyresintäkter är hänförliga till hyresgäster med god kreditvärdighet

Not 3 forts.

Kvittningsrisk

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella skulder	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	935	0	-242	693
Skulder				
Derivatinstrument	-242	0	242	0
Summa	693	0	0	693

Moderbolaget

Moderbolaget, Fastighets AB Förvaltaren, är huvudförsäkringsbolag för koncernens externa försäkringar. Bolaget har ingått avtal med dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ub 2022	Kassaflödespåverkande förändringar: Finansieringsverksamheten	Kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Ub 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	35 809	-5 116		26 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Räntederivat, verklig värdesäkring	-1 869		1 303	-566
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 353	-359	1 003	32 396

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ub 2022	Kassaflödespåverkande förändringar: Finansieringsverksamheten	Kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Ub 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 400	3 992		6 392
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Räntederivat, verklig värdesäkring	-1 869		1 003	-866
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 884	-534	1 003	31 352

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE33E06A9462249 117308EC0B411C3E14

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		48 238					0	48 238		44 820					0	44 820
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	733						733	0	95						95	0
Kundfordringar	69						69	0	72						72	0
Derivatinstrument			675	675			675	675			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	354	330					354	330	342	4					342	4
Upplupna intäkter		61					0	61		63					0	63
Kortfristiga placeringar			99				99	0			95				95	0
Likvida medel	65	1					65	1	67	24					67	24
Summa	1 666	48 778	1 052	934	0	0	2 700	49 712	982	44 907	1 797	1 904	0	0	2 759	46 811
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						16 703	0	16 703						13 872	0	13 872
Räntebärande skulder					32 669	32 669	32 669	32 669					33 341	32 673	33 341	32 673
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					185	5	185	5					144	5	144	5
Övriga kortfristiga skulder					329		329	0					303		329	0
Upplupna kostnader					345	393	345	393					451	469	451	469
Summa	0	0	240	240	33 728	49 894	33 968	50 134	0	0	0	0	34 269	47 019	34 265	47 019

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

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Räntenettot																
Räntenetto avseende derivat																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	24	609					24	609	16	654					16	654
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					819	-846	-819	-846
Värdeförändringar derivat			-1 063	-1 029			-1 063	-1 029			1 753	1 753			1 753	1 753
Valutaförändringar netto			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	24	602	-1 067	-1 037	-1 011	-1 075	-1 054	-1 510	16	654	1 750	1 750	-819	-846	1 148	1 558

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3FE3E-5E0A-4A5C-A5F5-1A7...

202407181394B

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. För derivat tillämpas säkringsredovisning som för avsäkring av risk eller säkring av nettoinvestering i utländsk verksamhet tillämpas säkringsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en klassificering där målet är att inkludera kontraktsenliga kassaflöden för koncernintern finansiering, kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning inklusive derivat och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar förväntas inbetalas inom 12 månader, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över resultatet.

Aktier i annan värderas baserat till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen över resultatet.

Räntebärande banklån och andra lån klassificeras till koncernens övriga finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan anskaffningsvärdet (efter eventuella transaktionskostnader) och återbetalning eller omvandling av lån redovisas över låneperioden. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntas betalas inom 12 månader, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Bestämning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterade marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta nivåns räntan enligt respektive derivatavtal och den rörliga räntenivån för resterande del av den totala löptiden för respektive portfölj. Den sammanvägda nuvärdeflödden som därmed uppstår nuvärdesäkras med hjälp av den implicita räntekurvan. Vid tillämpning av säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för säkringsredovisning används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och där det går att göra en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, räntefordringar, övriga fordringar, upparbetade intäkter och likvida medel.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringar i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det inte skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens nästkommande tolvmånadersperiod.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från det finansiella instrumentet så att det som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsviktat belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, penningvärdet och rimliga och verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar som avtalstillgångar baseras på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som sammanvägs med värdet av pantsäkerheten.

Koncernen definierar följande som att det sedan senaste rapporttillfället kommer att inträffa sannolikt att motparten kommer att inte kunna fullgöra sin betalförpliktelse på grund av indikatorer som finansiella svårigheter som misstänkt betalningar. Oavsett analys bedömer koncernen att en fordran har fallit i betalning när betalningen är 90 dagar som om det inte föreligger särskilda skäl att betalsättet kommer att ändras. Koncernen skriver bort en fordran när ingen möjlighet till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper har ledningen gjort bedömningar som har väsentlig effekt på de belopp som redovisas i finansiella rapporter. Bedömningar innefattande antaganden gällande framtiden samt övriga källor till osäkerhet i uppskattningar vid tidpunkten för upprättandet av finansiella rapporter innebär en risk för att det kan leda till väsentliga justeringar av redovisade värden på tillgångar och skulder inom nästkommande räkenskapsår. Bolagets bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och olika andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Verkligheten kan komma att avvika från dessa bedömningar och uppskattningar. Uppskattningar och bedömningar som har störst påverkan på de finansiella rapporterna är värdering av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde innefattar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsantaganden och känslighetsanalyser av dessa antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 17.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Faktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för bedömningen är om det finns tillräckliga skattepliktiga temporära skillnader som underskotten kan utnyttjas mot, om det finns övertygande bevis för att det kommer att finnas tillräckliga skattepliktiga vinster och om det är troligt att underskotten kan utnyttjas innan de förfaller.

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, räntefordringar på intresseföretag och andra bolag gäller en bedömning av värdet på respektive andel och eventuella ränteförfallningar skall bedömas kunna betalas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BY-DOCF-E3CB0A-B4025-1C3A1-7A8C0-68A1C-31A1
Adobe Approved Trust List 2023

Not 5. Segmentsredovisning

Mkr	2023 Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilagor Bostad	Totalt	2022 Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilagor Bostad	Totalt
Hyresintäkter	2 361	627	35	23	3 046	2 790	169	53	16	3 028
Omsättning bostadsutveckling	–	–	–	553	553	–	–	–	285	285
Övriga intäkter	9	5	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 068	238	36	576	3 600	2 790	169	53	305	3 317
Fastighetskostnader	-729	-103	-21	-3	-856	-657	-105	-33	-2	-797
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	-540	-540	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 361	108	15	34	2 524	2 133	64	20	-71	2 146
Jämförelsestörande fastighetsförsäljning	2 353	128	15	28	2 524	2 139	64	20	9	2 240
Omsättningsgrad, %	77	58	45	97	75	77	44	38	90	74
Jämförelsestörande bostadsutveckling	–	–	–	-4	-4	–	–	–	-79	-79
Centrala administration	-107	-8	-7	–	-97	-95	-10	-7	–	-102
Rörelseratio	-803	-38	-66	-1	-862	-810	-57	-33	-12	-912
Transaktionskostnader	-45	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultatandelar i intressebolag	24	–	–	10	34	-25	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 454	39	-58	33	1 468	1 418	15	23	-83	1 373
Realisation värdeförändr fastigheter	4	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändr fastigheter	-5 234	-731	-852	-39	-7 856	-157	-64	12	6	-203
Resultat före skatt per segment	-4 774	-762	-910	13	-6 373	1 261	-79	108	-77	1 213
Värdeförändr derivat & aktie					-1 007					1 750
Resultat före skatt					-7 380					2 964
Marknadsvärde fastigheter	55 582	7 431	6 330	243	78 083	70 341	7 843	7 139	283	85 348
Projekt & bostäder fastigheter	–	–	–	508	508	–	–	–	802	802
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	93	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat tre koncernmässiga VD som dessa högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelningen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras i enlighet med IFRS 8 presenterade segmenter enligt företagsledningens syn helt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilagor Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas direkt till fastighetsnivå inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). De fastighetsrelaterade intäkter och kostnader som inte kan hänföras till enskilda fastigheter (indirekta intäkter och kostnader) fördelas till respektive segment med hänsyn till fastighetsbestånd och fastighetsrelaterade anställda. Förvaltningsresultat, Förädling, Pågående projekt och Bilagor Bostad, Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförligt till fastighetsnivå inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsresultat består av hyresintäkter och fastighetskostnader för fastigheter i Förvaltningsportföljen och aktiv förvaltning. Förädlingsresultat består av fastigheter med påbörjade nyproduktions- eller omfattande ombyggnadsprojekt som väsentligt påverkar fastighetens framtida värde. Fastighetsresultat påverkas av utnyttjandegraden och förändring i marknadshyror och förestående förädling. Pågående projekt avser resultat som är under projektutveckling. Bilagor Bostad avser resultat som är under projektutveckling. Förvaltningsresultat, Förädling, Pågående projekt och Bilagor Bostad, Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförligt till respektive segment.

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	196	83	184	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,33	3,1
Ålder 50-	1,23	1,47

* Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är färre än tre personer, för att undvika att enskilda personer kan härledas till enskilda personer.

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

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	182	90	161	103
varav pensionskostnader		38		42
Dotterbolagen	18	11	22	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjorde koncernledningen under 2023. Under året, baserat koncernledningen av VD, vice VD (Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef), chef projekt och förvaltning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor, omfattat mot av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare beslutas av från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en ersättande stadgeplan som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till pensionsförsäkringen baseras på ackumulerad premiebetalning och egenkapitalmetoden med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställda. För 2023 har avsättning gjorts med cirka 6,0 Mkr (8,8) motsvarande 0,6 (1,0) prisbasbelopp per anställd exklusive arbetsgivaravgift. Övriga förmåner består huvudsakligen av friskvård samt sjukvårdsförsäkring.

Pensioner

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsplaner för verkställande direktören är 35 år. Pensionsavsättningen utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller att TP-planen eller motsvarande den pensionsålder är 65 år.

Avgångsvederlag

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

Bonusprogram

Styrelsen beslutar frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt granskar och godkänner ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvoden till totalt 2 525 tkr (2 462). Därutöver styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 838) till VD, 1 527 tkr (1 575) till vice VD samt 3 313 tkr (3 190) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Därutöver har inget utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa	2022 Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 118	57	3 131	14 316	11 740	69	2 946	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 805	17	802	5 604
Andra ledande befattningshavare	13 245	521	3 434	17 710	12 226	457	3 956	16 636

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelse-lokalmet	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa	2022 Arvode, styrelse-lokalmet	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	55	80	735	575	50	75	702
Anette Asklin	350	110	–	385	250	105	–	358
Mariann Jansson	350	–	40	390	250	–	45	295
Anna Nelson	350	55	–	310	250	52	–	302
Erik Lindqvist	350	–	–	350	250	–	–	250
Lennart Nilsson	350	–	40	390	250	–	45	295
Anna Åkerö	350	–	–	350	250	–	–	250
Summa	2 150	220	160	2 535	2 075	210	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Vad bolaga avsnitten nedan därom verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen, riktlinjerna också tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the document's
authenticity and integrity.
Document ID:
B7D0FE55DAA8B2A81A2C1...
Verification service provider: ...
Signature date: ... 2024

Document ID
67DDFE3ED4ABB1624F1...
The seal is a guarantee
of the document.
This file is sealed with a digital signature.

Ekonomia av anläggning m.m.

Ekonomiplanen ska ge en samlad bild av kommunens ekonomi och visa hur kommunfullmäktiges mål för god ekonomisk hushållning ska uppnås. Planen ska omfatta minst en treårsperiod och utgå från de förutsättningar som finns för att långsiktigt säkerställa en god ekonomisk hushållning.

- med miljöpolitiskt program
- med kulturplan
- och kommunens övergripande mål för hållbar utveckling

Kommunen har underhållsansvar för följande kommunikationsanläggningar m.m.

Den underhållsskyldighet som anges i 11 § anläggningslagen (1973:1149) för kommunen som väghållare för enskilda vägar gäller inte om annat följer av avtal eller av bestämmelser i lagen om byggande av enskilda vägar (1979:1141). Kommunen har inte heller någon underhållsskyldighet för vägar som har upplåtits med tomträtt eller som är belägna på kvartersmark.

Kommunen har ansvar för att upprätta och fortlöpande hålla aktuell en förteckning över de vägar som kommunen har underhållsskyldighet för enligt 11 § anläggningslagen (1973:1149). Förteckningen ska innehålla uppgifter om vägarnas sträckning och beskaffenhet samt om de fastigheter som är belastade med servitut för vägarna. Förteckningen ska hållas tillgänglig för allmänheten hos kommunen.

Underhållsmetoder och åtgärder

Vid upprättandet av förteckningen ska det särskilt anges vilka vägar som har en sådan beläggning att de kan antas vara allmänt trafikerade under större delen av året. Det ska också anges vilka vägar som är belägna så att de kan antas vara allmänt trafikerade under större delen av året men som har en sådan beläggning att de inte kan antas vara allmänt trafikerade under större delen av året.

Förteckningen ska innehålla uppgifter om vägarnas bredd och om de bärighetsklasser som de har enligt Trafikverkets föreskrifter om bärighetsklasser på vägar och gator (TRVFS 2018:18). Förteckningen ska också innehålla uppgifter om vägarnas längd och om de fastigheter som är belastade med servitut för vägarna.

Förteckningen ska ses över och vid behov ändras minst vart fjärde år. Den ska också ändras när det har skett en väsentlig förändring av förhållandena för någon väg som förteckningen omfattar.

Väg	Längd, m	Beläggning
Storgatan	1 250	Asfaltbetong
Skolvägen	640	Asfaltbetong
Ängsbacken	310	Grus
Gamla Hamnvägen	2 180	Asfaltbetong
Kyrkogårdsstigen	95	Asfaltbetong

Förteckning över enskilda vägar som kommunen har underhållsskyldighet för

Förteckningen över enskilda vägar som kommunen har underhållsskyldighet för enligt 11 § anläggningslagen (1973:1149) ska innehålla uppgifter om vägarnas sträckning och beskaffenhet samt om de fastigheter som är belastade med servitut för vägarna. Förteckningen ska också innehålla uppgifter om vägarnas längd och om de fastigheter som är belastade med servitut för vägarna.

Förteckningen ska ses över och vid behov ändras minst vart fjärde år. Den ska också ändras när det har skett en väsentlig förändring av förhållandena för någon väg som förteckningen omfattar.

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anläggningar

Ersättningar till anläggningar, bidrag och andra ersättningar som är av investeringskaraktär redovisas som anläggningstillgångar och skrivs av enligt plan över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Ersättningar som är av driftkaraktär kostnadsförs direkt.

Bokföringsmässiga principer för kommunens anläggningstillgångar är i enlighet med god redovisningssed för kommuner och landsting (RKR). Kommunen tillämpar RKR:s rekommendation 11.2 Anläggningstillgångar (2022). Kommunen har valt att tillämpa undantagsregeln för komponentavskrivning för anläggningstillgångar med ett anskaffningsvärde understigande 1 miljon kronor.

202407181395O

Not 6 forts.

befintliga förmåner. Om koncernledningsavtalen överstiger 150 procent kan överskridanden inlösas. Vid utgången av 2022 uppgick Fabeges åtagande för närvarande 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 hyresinbetalningar som härrör sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	952	875
Mellan 1 och 5 år	1 733	1 676
Senare än 5 år	174	356
Bostäder, garage och övrigt	187	186
Summa	3 046	3 173

Avvikelsen mellan totalt åtagande per 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på kapitaliserbara fastigheter, omförmånsavtal samt förändringar av uthyrningsgraden under året 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper till viss del utan uppsägning om vardera hyresintäkter tidpunkt då de upphör till en övervägande del av de totala hyresintäkterna. Utöver ovanstående hyror, tillkommer rörliga intäkter (främst el) samt intäkter för tjänster som ingår i hyresavtalen. Dessa intäkter uppgår till 112 Mkr (120), motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som angår i gällande hyresavtal, i de fall hyresavtalet under vissa månader ger en reducerad hyra som motsvarar av användningen tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive avtalstid över kontraktets löptid. Rabatter som lämnas för ombyggnationer i hyreslokaler, vid exempelvis omdisposition eller i samband med succesiv förhyrning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	205
Summa	553	205
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	553	205
Summa	553	205

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Birger Bostad) utvecklar och säljer bostadsfastigheter och bedriver bostadsutvecklingsverksamhet. Under byggtiden redovisas ackumulerade kostnader i tillgångsslaget Projekt och exploateringsfastigheter. Vid bedömning om befintliga bostadsutvecklingsavtal innehåller separata prestationsåtaganden har Fabege (Birger Bostad) använt sig av en bedömningsmodell i enlighet med IFRS 15 för att avgöra om det föreligger något kontrakt

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-7	-3	5	5
Uppskjuten skatt	1 695	-565	183	-426
Summa skatt	**1 688**	**-568**	**188**	**-426**
Normalt skatt på resultat efter finansiella poster	1 632	-313	84	-84
Skatteeffekter justeringsposter				
Underskott och temporära avdrag för föregående år	-130	37	-25	-11
Nedskrivning av derivat redovisad över resultaträkning	-	-1	-15	-16
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	177	3	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	7	15	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-42	-13	-6	-6
Ej avdragsgilla värdeförändringar	-	-	155	-247
Övrigt	-	-	-	-
Summa skatt	**1 632**	**-568**	**188**	**-426**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Årets skattekostnad baseras på årets skattepliktiga resultat. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att kunna 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 utnyttja hela eller delar av den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas med de skattesatser som förväntas gälla när den temporära skillnaden återförs, baserat på de skattesatser som är fastställda eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt avseende förändringar som redovisas direkt mot eget kapital redovisas också direkt mot eget kapital. Årets uppskjutna skattekostnad och skattereduktion kvittas då det finns en legal inkomstskatt som dessa tillgångar och skulder är hänförliga till och koncernen har för avsikt att reglera skatten med netto-belopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter vårderas enligt verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan tillägg för avyttringsutgifter. Fastighetens bästa värderas till verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan tillägg för avyttringsutgifter. Värderingen har skett per 31 december 2023 genomförts i enlighet med Svenska Fastighetsvärderingsrådets riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Advice AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har blivit föremål för externa värderingar minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd yrkeskompetens

20240718139S1

Not 17 forts

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 12 300 kr/kvm
Solna	2 000 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 600 kr/kvm
Farsta/Liding	800 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 850 – 2 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2023	2022
Avkastningskrav, %	7,0	7,2
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,5	8,7
Viktad direktavkastningskrav marknadsvärde, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kr/kvm	368	330

Värderingsantagandena avsåg avgivna väsentliga till det fastighetsmässiga och rättsliga skicket samt kontamineringar och miljöfarligt material.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	28 075	4,36	-6,4
Solna	38 030	4,91	-0,8
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	-8,6
Farsta/Liding	2 802	6,13	-16,4
Övriga marknader	1 010	6,62	-7,7
Totalt	78 083	6,43	-4,1

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	31 986	3,66	1,6
Solna	42 555	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,6
Farsta/Liding	2 391	4,83	-2,3
Övriga marknader	1 037	4,86	-5,1
Totalt	86 346	3,80	-0,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 831 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet samt på förändringsvärden i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mdr (86,3).

Mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående verkligt värde	86 346	83 357
Fastighetsförvärv	78	1 368
Investeringar i befintlig fastighetsbestånd	–	2 253
Värdeförändringar, netto, fastighetsbestånd	-7 831	-253
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 121	0
Försäljningar, omgrupperingar och övrigt	-3 903	0
Utgående verkligt värde	78 083	86 346

Väsentliga värdepåverkande fastigheter

Fastighet	Område	Mkr
Dynamiten 4	Arenastaden	12 334
Apotekaren 22	Norrmalm	8 691
Stocken 59	Norrmalm	8 458
Nallebjörnen 8	Arenastaden	4 744
Stocken 35 & 43	Norrmalm	4 239
Lunan 1	Hammarby Sjöstad	3 387
Barnhusbacken 36	Norrmalm	3 094
Signalen 3	Arenastaden	1 402
Fläsklunden 11	Solna Business Park	3 177
Smaragden 1	Solna Business Park	4 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring försäljn., %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
1	820	47,3%	42,5%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-820	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	7
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	1
Avkastningskrav	+/- 0,25%	4
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Värdet värderas enligt värderingsmodeller som baseras på kassaflöden. Dessa värderingsmodeller är av typen diskonterade kassaflöden (DCF) och kapitaliserade kassaflöden. Värderingsmodellerna är uppbyggda på fastighetsspecifika kassaflöden för 10 år framåt och en restvärdesberäkning. Kassaflödena består av nettot av hyresintäkter och driftskostnader. Restvärdet är det värde som fastigheten förväntas ha vid slutet av kassaflödesperioden. Kassaflödena och restvärdet diskonteras till nuvärde med ett fastighetsspecifikt avkastningskrav

Not 19. Inventarier

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärden	91	42	19	10
Investeringar	18	1	8	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20	5	25	10
Ingående avskrivningar	-26	-10	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-11	-7	-3	-1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37	-26	-14	-11
Bokfört värde	32	25	11	8

Koncernen har ansvarsavsättning för vissa anläggningar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Ort	Säte	Kapitalandel, %	Resultat under 2023, Mkr	Resultat under 2022, Mkr
Urban Service Sweden AB, 556035-9337	Stockholm	50,0	2	2
Pensionsstiftet Cognitas AB 556786-3418	Stockholm	50,0	0	0
Högkvarn Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559053-7550	Stockholm	50,0	10	10
Fastigheten AB Solna Lagern 3 556122-6758	Stockholm	50,0	0	0
Vilunda Fastigheter AB 556601-3763	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna AB 559733-4550	Stockholm	66,7	131	111
Arenastaden I Solna AB 556742-6311	Stockholm	50,0	0	0
BPNREP Invest AB 556085-1052	Stockholm	50,0	0	0
SB Starstad Stockholm AB 559084-8364	Stockholm	50,0	34	34
Summa			178	160

Arenastaden Ägare och företag Arenastaden I Solna AB 66,7 procent Arenastaden I Solna AB (559085-4550) Fabege Arenastaden Holding AB (559085-4550) Vilunda Ägare 50 procent Arenastaden Solna AB är ett kompletterande [illegible] Vilunda Fastigheter AB (556601-3763) Fabege Arenastaden Holding AB (559085-4550) Arenastaden I Solna AB (556742-6311) Fabege Arenastaden Holding AB (559085-4550) Arenastaden I Solna AB (559733-4550) Fabege Arenastaden Holding AB (559085-4550)

Not 20. Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående redovisade värden	149	197	–	0
Tillskott	103	58	–	–
Tillkommande via förvärv	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	-4	–	–
Resultatandel	-79	-57	–	–
Utdelningar	1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	174	149	–	–
Bokfört värde	174	149	–	–

Följande tabell presenterar finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven, var för sig, är oväsentliga inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Resultaträkning		
Hyresintäkter	189	58
Driftsöverskott	12	-18
Årets resultat	-135	-97
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	3 231	3 532
Omsättningstillgångar	5 418	296
Summa tillgångar	8 649	3 828
Eget kapital	3 407	1 778
Övriga skulder	7 242	1 850
Summa eget kapital och skulder	8 649	3 628
Koncernens andel av redovisat tillgångar i intresseföretag	1 478	1 142

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Väsentlig verksamhet innebär att bedriva finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består att bedriva finansiell verksamhet genom bestämmande av de så kallade

Fabege Årsredovisning 2023

Denna fil är säkrad och digitalt signaturskyddad. Det är därför inte tillåtet att kopiera eller på annat sätt mångfaldiga innehållet i denna fil. Det är inte heller tillåtet att ändra innehållet i denna fil på något sätt. Detta gäller även denna text. Document ID: [illegible]

This file is secured with a digital signature. It is therefore not permitted to copy or otherwise reproduce the contents of this file. It is not permitted to change the contents of this file in any way. This applies also to this text. Document ID: [illegible]

Vid bedömningen av om ett företag har ett bestämmande inflytande över ett annat företag ska hänsyn tas till samtliga omständigheter som har betydelse för möjligheten att utöva kontroll.

2024071813952

Not 20 forts.

ragerat i avtal och förutsägelser omfattar det risken att de motparter som de är del samarbetar med inte kommer att kunna gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt för dessa koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och utgående mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden Solna AB om 270 Mkr (216), Hagastaden Norra 6 Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (154). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-3	-6	-3
Tillskott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Ackumulerade värdeförändringar, Mkr
Accesso AB 552784-0749	7
AK Fastigheter 23 - kapitalandel uppgår till 19,6% samt antal aktier 814 042 849 stycken	7
AK Hockey - kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

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

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande utgifter	–	–
Avsättningar och nedskrivningar	-303	152
Nedskrivning	–	-81
Utgående balans	518	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (318) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (273) i pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innefattar fastigheter och mark som förvärvats för att utvecklas och säljas med vinst, såväl bostadsrätter som kommersiella lokaler och samhällsnyttiga projekt. Redovisning sker i balansräkningen av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0-30 dagar	1	36
31-60 dagar	3	2
61-90 dagar	3	0
>90 dagar	51	44
Utan förfallodatum	-12	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

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

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar av kapitalbelopp och ränta. Förfallostruktur redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Bedömningen är att kundfordringar anger att det syftar till att endast kreditvärdiga motparter ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar, främst avseras mot fastighet inom ett år om 6 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (228) avser fastighet där bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övrigt består till totalt 0 Mkr (5). Det är ingår också upplupna medel om 327 Mkr (6).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsak av avvikelser avseende förskottsbetalningar för sådan ej förbrukades fastigheter, försäljning eller till kostnader anskaffningsvärden.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av utlåning avseras för koncernens alla dotterbolag. Dotterbolagen har inga egna banklånen och transakt enarna sker via koncernkontot via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 577 098	350 733 144
Antal aktier vid årets utgång	314 577 098	350 733 144

Alla aktier har lika rättigt, en röst per aktie.
En aktie kvotvärde uppgår till 1,941 kr.
Förändringen under året avser, 1,53 kr
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel. Till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa aktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserade vinst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE85E0A2132A81179CBDCB41C911

Fabege Annual Report 2023

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditram	880	880	880	880
Utnyttjad del	-28	0	-28	0
Outnyttjad del	852	880	852	880

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder, Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 159	3 449	8 360	2 430
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 505	20 892	18 858	30 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 218	10 000	8 813	10 009
Summa	32 882	33 341	32 039	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde för räntebärande skulder bortsett från de som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Längre långfristiga skulder har en förväntad återstående löptid längre än två år medan kortfristiga har en återstående löptid kortare än ett år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga derivat	878	1 858	878	1 858
Kortfristiga derivat	47	30	47	30
Summa derivatskulder	925	1 888	925	1 888
Kortfristiga derivatfordringar	0	0	0	0
Långfristiga derivatfordringar	-240	0	-240	0
Summa derivatfordringar	-240	0	-240	0
Totalt	685	1 888	685	1 888

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivat redovisas i balansräkningen som räntebärande skulder och tillgångar i de omräkningar som värderas till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen över totalresultat på raderna rad "Värdeförändringar derivatinstrument".

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt har huvudsakligen uppkommit på				
Underskottsavdrag	-415	-673	-	-
Skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på förvärvade fastigheter	8 598	10 459	-	-
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-22	-10	-7	-46
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	8 302	10 125	134	302

Vägt genomsnittligt skattesats för uppskjuten skatteskuld är 20,6 procent.

Bolagets värdering av underskottsavdragen. Koncernen uppgår till cirka 2 000 Mkr (2 230), vilka bedöms vid beräkning av uppskjuten skatt. Årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -293 Mkr (-239) räntefritt till förändring av latenta förvärvsreserver och 183 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 188 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser skadeersättningar på fastigheter vilka förväntas bli betalning på fastigheter under 3–4 år, 34 Mkr (36) samt avsättning för besittningsskydd 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	10	-	10
Årets återförda avsättningar	-	-5	-5
Utnyttjad/återförd del under året	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pensionen

För information avseende avsättningar till pensioner se not 5.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det på grund av att inträffade händelser finns en befintlig rättslig eller informell förpliktelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	456	321	3	-
Upplupna räntekostnader	155	149	153	144
Övrigt	321	442	249	433
Summa	931	1 112	398	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	33 538	30 432	-	-
Verkställigbar äganderätt	18 514	18 182	-	-
Revers	-	-	16 617	15 020
Summa	51 952	48 614	16 617	15 020
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	344	359
Borgensförbindelser och ansvarsförbindelser till intressebolag	345	342	343	362
Summa	490	516	1 180	1221

Koncernen har pensionsåtaganden om 14 Mkr (15) som tryggats genom pensionsförsäkringar. Säkerhetsgraden i dessa försäkringar uppgår till 121 procent (158). Avsättning har inte skett eftersom det bedöms som osannolikt att förpliktelsen kommer att tas i anspråk.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 196 Mkr (1 074), varav 53 Mkr (27) har aktiverats i fastighetsportföljen. Moderbolaget har ingen räntebärande skuld.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	124	585	-430	338
Förändring av kortfristiga rörelseskulder avseende räntekostnader, utdelningar och förutbetalda hyror/avgifter samt övriga kortfristiga rörelseskulder	120	-86	130	-307
Summa	244	500	-300	30

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the regulation (eIDAS) 910/2014. Validity of the document can be verified at https://dvs.signicat.com
Document ID: 67E0DE3F-0A4F-4E1F-B7A2-1C9D5E8B2F6A

20240718135953

Not 38. Leasingskulder

Termintar

Avtalen avser framförallt leasing av kontorsbilar med avtalstider om 3 år. Leasingavgifterna uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 342). Samtliga avtal är klassificerade som operationella leasingavtal. Leasingskulden är fastställd genom en värdering i form av nuvärdet av framtida leasingavgifter för återstående avtalstid med diskonteringsränta om 4 procent (samma räntesats som används för nyttjanderättstillgångar). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga kassaflöden

Övriga finansiella avser nyupptagna lån i Bilgot Bostad. Per den 31 december uppgår både leasingskulder och nyttjanderättstillgångar till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 532 Mkr (880).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och bank samt kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för ringa risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till det nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backahill AB ett bestämmande inflytande över Fabege AB. Under 2023 har konsult- och tjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2022 har även konsultjänster om 6 Mkr (2) från Bore Advokatbyrå där styrelseledamoten Jan Litborn är delägare. Inköp från Bravida, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillkommer 60 Mkr (55) har köpts in från Annehem Fastigheter AB, Nya Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansieringsbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Cibona AB, Dilos Fastigheter AB, Fabege AB, Fastor Fastighetsholding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och andelar i bolag. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 7 514 Mkr (8 600). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis via fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslås utdelningsbara medel uppgå till 586 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 677 298 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdag infaller på grundval av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

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

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består framför allt av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-291	-277
Administrations- och driftkostnader	-158	-145
Summa	-449	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 462	18 377
Förvärv aktier	66	78
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 527	18 462
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	13 409	13 409

Dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel %*	Bokfört värde, Mkr
Bilgot Bostad AB 556307-1624	Stockholm	100	893
Hästhagen Stockholm AB 556870-7122	Stockholm	100	8 729
LET Holding Company AB 556547-7284	Stockholm	100	2 700
Fabege Fastighet Sex 556721-8289	Stockholm	100	0
Fabege Fastighet Nio AB 556755-2699	Stockholm	100	0
Fabege Fastighet NIO AB 556834-3439	Stockholm	100	0
Fabege Fastighet Ladan AB 556804-2353	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsägare AB 556870-5214	Stockholm	100	0
Fabege Fastighet Generatorn AB 556870-6255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBO Utveckling AB 556872-5043	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering AB 556693-7503	Stockholm	100	0
Summa			13 430

* Är samma som andel av röster och kapital för samtliga andelar. Andelen av kapital som innehas av koncernen uppgår totalt till 13 430 Mkr (13 409).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

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

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförts till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvade företag värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för avgivna tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument i utbyte mot kontroll över den förvärvade enheten. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehavaren bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare ägarinnehav 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 det förvärvade företaget direkt i resultaträkningen efter omprövning av bedömningarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8A7CDFE3E0A4B102A8111C3144

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande arvodering utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 892	3 427	3 360	3 407
Annan revisions-verksamhet	352	160	350	150
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	55	63	53	63
Summa	4 093	3 610	4 063	3 620
PwC				
Revisionsuppdrag	977	960	–	–
Summa	977	960	–	–

* Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga uppdrag som det åligger bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

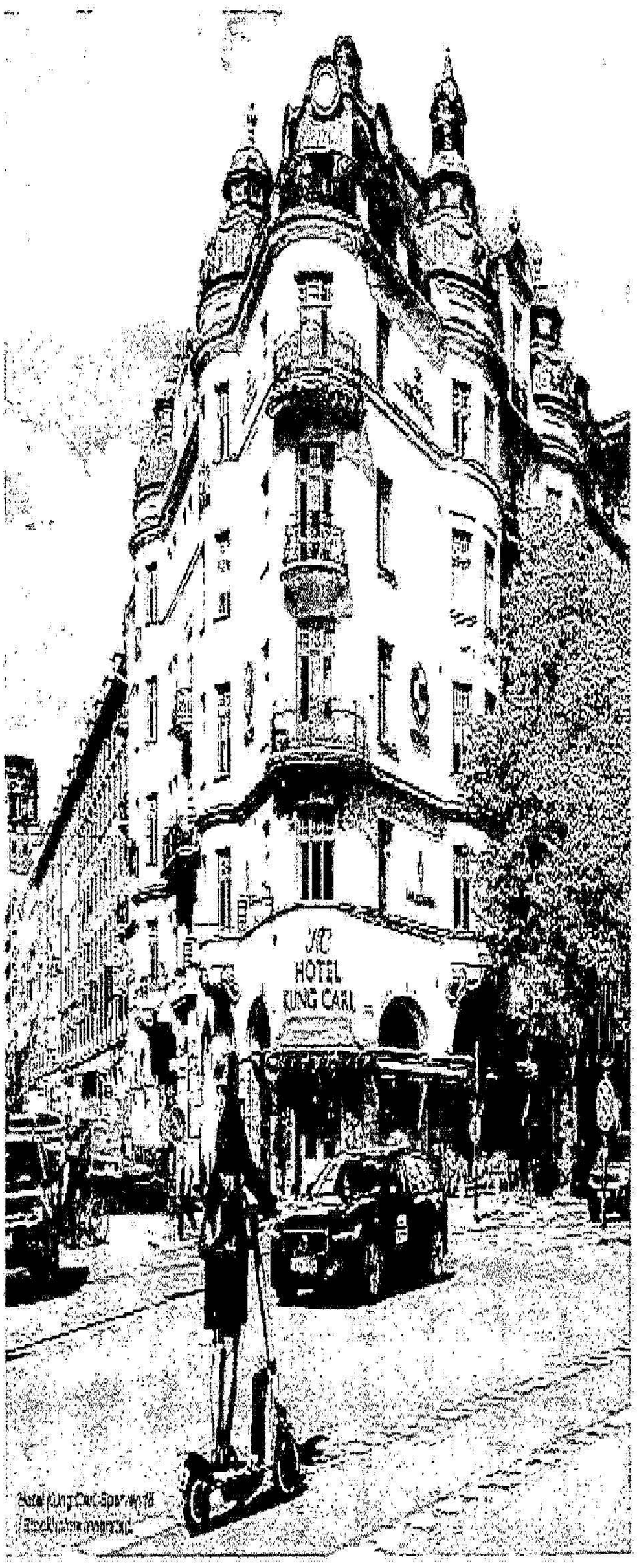
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	3 299 569 308
Årets resultat	-53 866 426
Summa	3 245 702 883

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 2,20 kr per aktie	569 238 773
Överföres balanserat	2 676 464 110
Summa	3 245 702 883

Utdelningsbart belopp är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, totalt 1 tkpa 314 577 036 aktier. Om fler aktier utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den rond avstämningspunkten beroende på förvärd av egna aktier.



Hotel King Carl, Spårvägsgatan 18
Stockholm, Innerstad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C6F73C-D6CA-4B6D-A4E1-[illegible]
Verify at https://[illegible]

20240718139S4

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt BFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Martha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Åmeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE99DDAA2H02A9 11736BCCB41C314
Validate at: https://penneo.com

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för de upplysningar i hållbarhetsrapporten på sidorna 81-92. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrelsen rapporter på sidorna 81-92. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt att förslaget i den förvaltningsberättelsen om resultatdisposition för moderbolaget och koncernen är förenligt med årsredovisningslagen och koncernredovisningslagen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott, enligt Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revision 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. Deloitte har tillämpat kvalitetskontroll enligt International Standard on Quality Management 1, som kräver att vi utformar, implementerar och upprätthåller ett system för kvalitetskontroll som innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner för efterlevnad av etiska krav, professionella standarder och tillämpliga krav enligt lag och andra författningar. Vi har inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, 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 och när vi bildade

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C1BBF8-B3C5-4AB5-AE78-0A3E0B3F77E4

oss en uppfattning om detta, och vi gör inte något särskilt uttalande om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se redovisningsprinciper på sidorna 131-132, 135-136 och 138-139 samt not 17 på sidorna 150-153.

Hur granskningen har beaktat området

Fabege redovisar alla förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 79 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en mer övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av externa och marknadsanpassade antaganden. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas i räkenskapsförvaltningen på sidorna 50-52 samt not 4 och 17 årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av rutiner för framtagandet av indata till såväl externa som interna värderingar samt granskning av samtliga externa värderingar som ligger i årsredovisningen.
- Genomgång av metod, värderingsmodeller för att avgöra att fastigheterna är bedömda enligt gällande regelverk och värderingsprinciper.
- Utvärdering av i vilken grad de antaganden som ligger i grund för bolagens värdering genom att jämföra med externa databaser samt i utgående års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till den finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Se redovisningsprinciper på sidorna 131-132, 135-136 och 138-139 samt not 4 och 17 årsredovisningen.

Hur granskningen har beaktat området

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnadsändamål samt hyresgästanpassningar aktiveras i den del åtgärderna väsentligt förlänger fastighetens återstående livslängd eller väsentligt höjer standarden. Övriga åtgärder kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som är väsentliga för bolagets verksamhet värderas enligt värderingsmodellen. Värderingar av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas i avsnittet redovisningsprinciper på sidorna 50-52 och not 17 årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabegas rutiner för utveckling och förvaltning av fastigheter, särskilt avseende för investeringsbeslut, uppföljning och uppföljning av projektmål.
- Granskning av redovisning av projektrelaterat pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter är projekt.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 01-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande av någon form avseende denna.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och att överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om information övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts beträffande denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fort-

Fabegen den 11 april 2023

Document generated with Acrobat Sign
https://secure.eu1.adobesign.com/public/esignWidget?wid=CBFCIBAA3AAABLblqZhDOFzRWbJ_Ra1Ra1Ra1

202407181395S

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 skadeståndsskyldighet 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 skadeståndsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast den 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 FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi har oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utifrån vad som framkommit 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 den 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 som 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 använder ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen omfattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning, bedöma om vi har vidtagit åtgärder som ska utföras, bland annat gjorts att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har säkerställt att upprätta granskningsåtgärder som är lämpliga 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 giltig 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 kassaflödesanalyser samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har enligt anlitat FAR:s rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Det innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som är 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 årsredovisningen och koncernredovisningen och är lagenligt upprättade.

Enligt FAR, anlitade till Fabegon AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-03-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-24.

Stockholm som ovan

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D8FE85D1A84B2A9E1C2A1173E8CDE4

Fastighetsbestånd

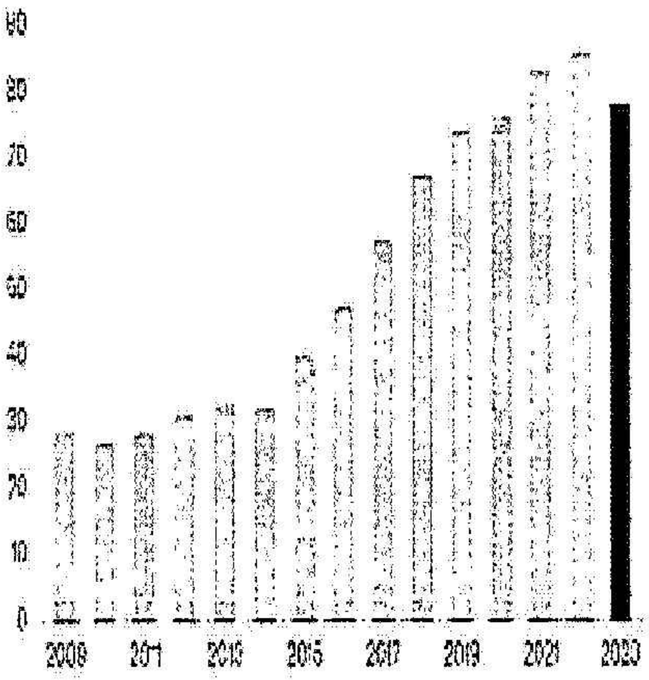
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

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

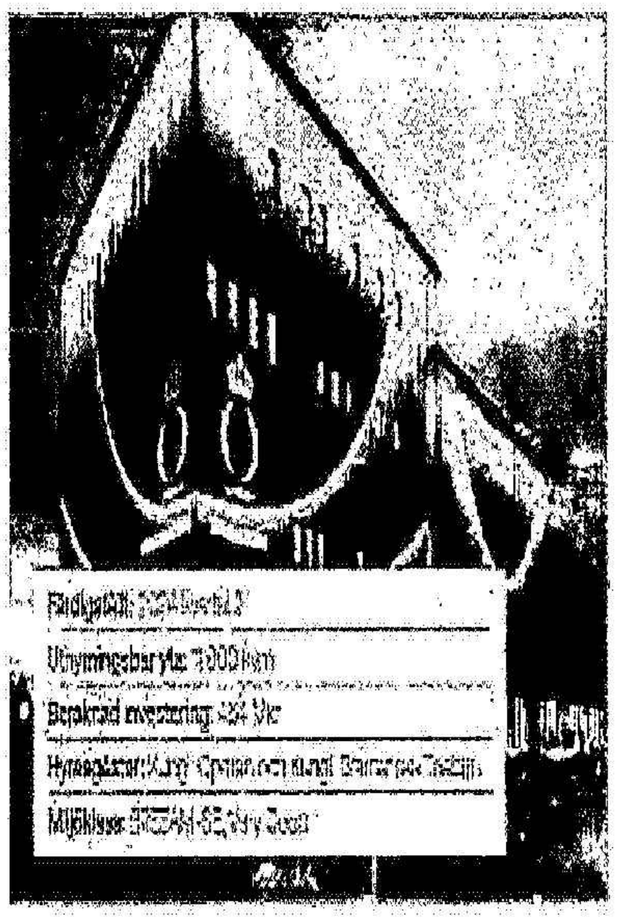
Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr



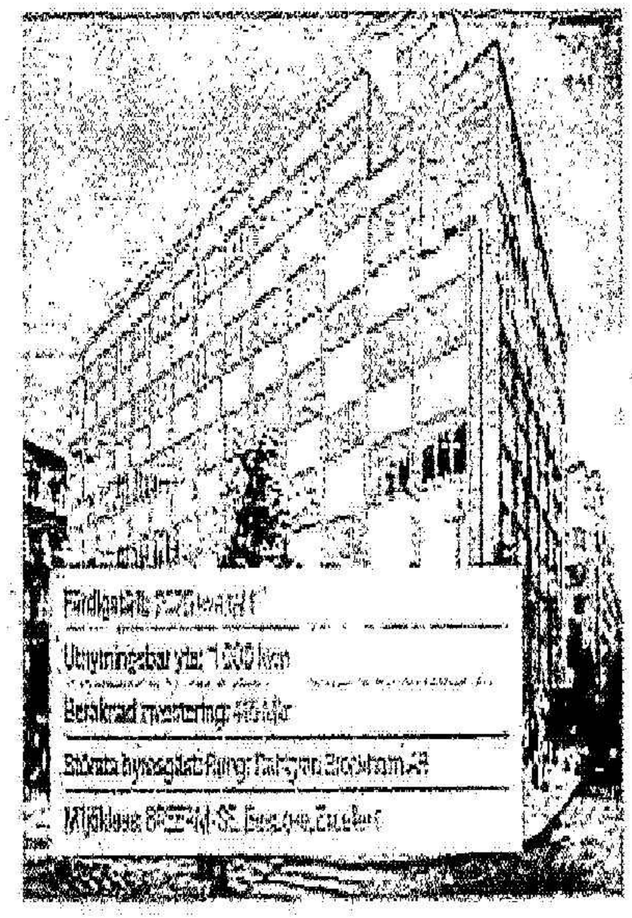
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenorna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. Då flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaderna ställs höga ljudkrav på närliggande tåg och spår. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden där dekorationer tillverkas och scenografi för föreställningar som kommer att transporteras både inom, runt om och från fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1956 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsskolan samt 250 meter från Mårtensdals båtbarnsplatser. 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.



20240718139S6

Fastighetsbestånd

Ackordet 1
Arenastaden / Haga Norra

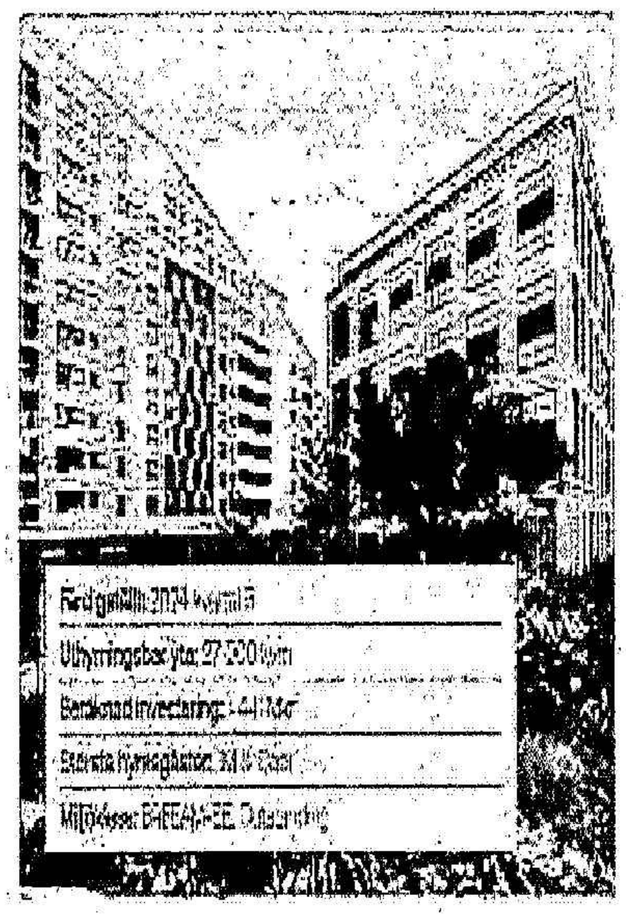
Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet inställt framåt. Med endast sju minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och trivsamt plats för medarbetare, boende och besökare.

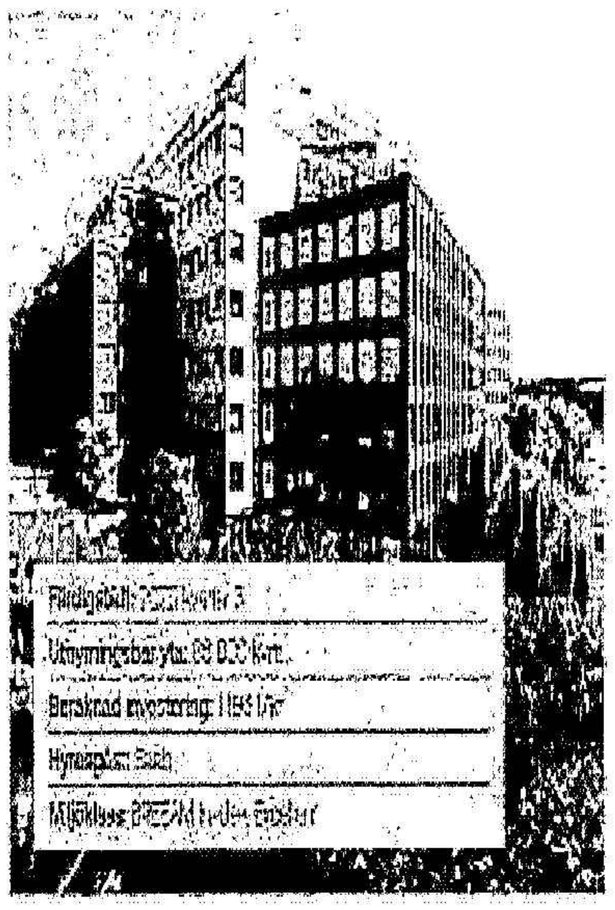
Nöten 4
Solna Strand

Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omkring fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i området med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och fossilfritt samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Idémässig, teknisk innovationer och hållbart tänkande har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet skulle med ett minskat klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag såsom till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
authenticity and integrity.
Document ID:
B7B0FE3E0D3A4B2DA8E1C3B14

Fastighetsbestånd

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 280	1 247	1 248	1 205
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 879	3 724	3 559	3 242	3 165
Omsättningsgrad, %	7	7	7	7	7

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,25
Solna	4,31
Hammarby Sjöstad	4,82
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klaskan 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Anodden 4	Flemingsberg	Kontor	982
Totalt			982

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2			
Huvudsta 3*	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Gladan 2			12 683
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			51 890

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	5,8	2037
Ica Fastigheter AB	3,8	2030
Corvendum Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,0	2031
Tele2 Sweden AB	2,7	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Elitz AB	1,7	2041
Stokvis Skolverk	1,5	2024
Svea Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2029
Summa	29	

[1] Andel av total kontraktsvärde nyra

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Normalm	Kontor	29 211
Bocken 39	Normalm	Kontor	20 466
Nationalmuseum 8	Arenastaden	Kontor	46 744
Bocken 36 & 46	Normalm	Kontor	14 296
Lunta 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 357
Barnhusviadukten 38	Normalm	Kontor	25 984
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 492
Fibern 11	Solna Business Park	Kontor	35 177
Smaragden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Kabeln 4	Solna strand	Kontor	23 179
Pocken 1	Arenastaden	Kontor	28 145
Fibern 12	Solna Business Park	Kontor	37 373
Lunda 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 339
Hagen Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarstående löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	26	684	5,69
Solna	51	435	5,05
Hammarby Sjöstad	10	272	2,85
Flemingsberg	9	79	2,79
Övriga marknader[1]	4	30	1,96
Totalt/genomsnitt	100	1 409	4,53

[1] Fastigheterna i Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallotakt	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	582	17
2025	303	515	15
2026	287	590	17
2027	234	457	14
2028	69	170	5
2029+	80	874	26
Kommersiell	1 447	3 149	95
Bostadslägenheter	138	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

[1] Varav omkring 180 mkr avser hyresförmånsvärde på gällande avtal med Skatteverket.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	88 346
+ Förvärv	76
+ Investeringar nyb.-, till- och ombyggnad	3 107
+ Försäljningar	-3 885
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 351
Utgående värde 2023-12-31	79 063

This file is a digital signature
The seal is a guarantee
of the document.

Document ID:
67CCEFE3-[illegible]

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

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrilokaler	Hotell	Bostäder	Övriga	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	18 814	18 537	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 444	28 820	32 830	35 884	905	74 560	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 817	20 534	0	691	8 770	138 685
Flemingsberg	15 642	1 774	51 755	0	2	1 149	68 220
Övriga marknader	20 690	485	2 075	0	4 988	11 853	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 831	45 311	14 016	129 829	1 246 619

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	948	63 525	3 406	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	460	–
Mark och projektfastigheter	20	64	5 838	6	–
Summa	100	1 246	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	26	312	25 176	1 213	91
Varav Solna	31	687	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	132	9 046	431	91
Varav Flemingsberg	9	55	2 823	73	–
Varav Övriga	4	40	1 049	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91



Hyresvärde per kategori

- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industrilokaler 4%
- Övrigt 10%



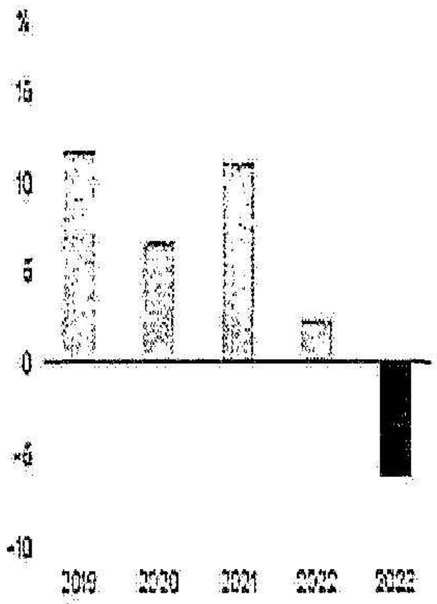
Uthyrningsbar yta per kategori

- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industrilokaler 10%
- Övrigt 15%

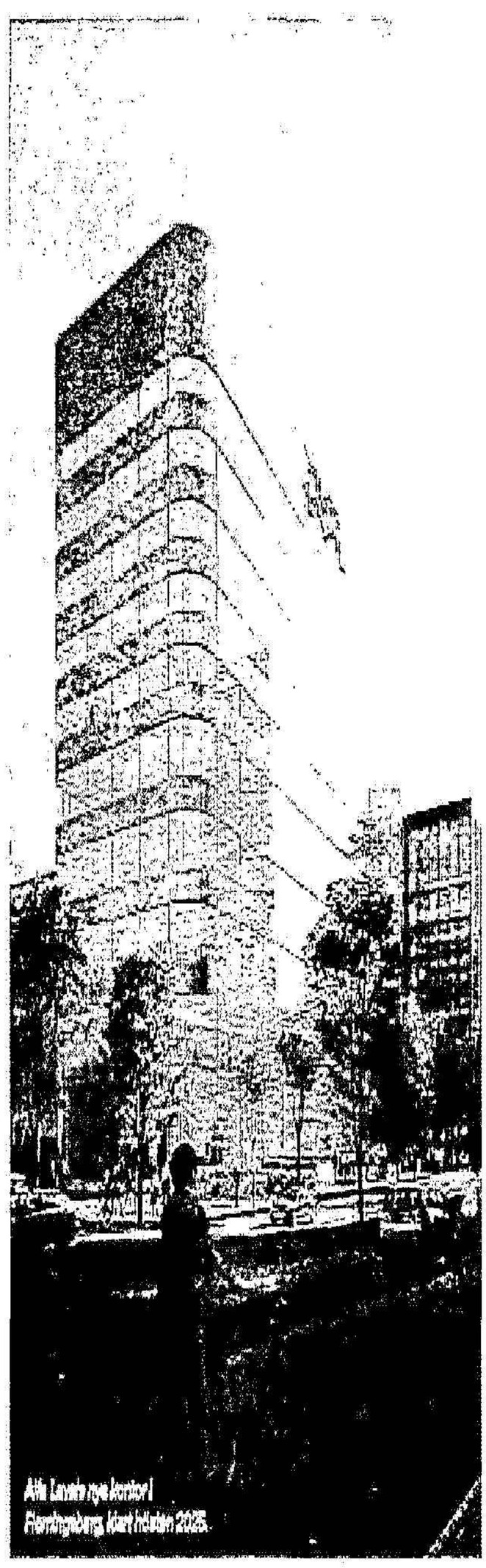


Fastighetsvärde per område

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



Totalavkastning fastighetsportföljen, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F63BDBAB4624A91120F1

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Verk upp-arbetat, Mkr
Regulatorn 6	Verksamheter mm	Framingaberg	Q2 2024	11 500	100	24	426	495	393
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	69	98	1 300	1441	938
Pilarn 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	18	36	535	415	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Framingaberg	Q1 2025	5 900	83	10	350	193	105
Separatorn 1	Kontor	Framingaberg	Q2 2025	23 400	0[3]	38	818	1 080	622
Notan 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	65 000	100	135	1 826	1198	284
Summa				145 100	84	364	5 405	4 771	2 594
Övriga mark- och projektfastigheter							2 034		
Övriga förädlingsfastigheter							5 731		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31

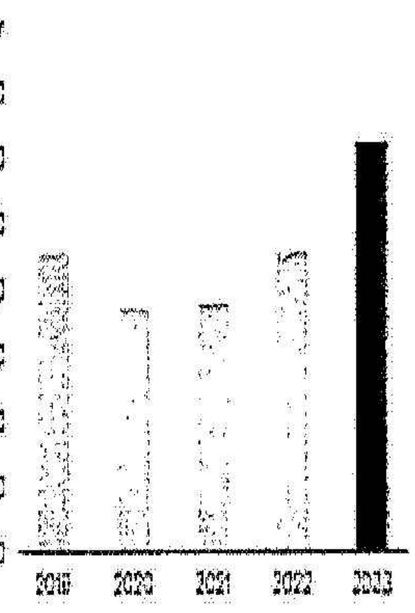
[2] Hyresvärde inklusive tillägg för ej externt utgående projekterar uppgår till 1 364 Mkr (ej i tabellen) och Fabeges andel per 31 dec 2023

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägre kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	13	9 000
Solna	307 500	31	7 000
Hammarby Sjöstad	49 200	75	6 000
Framingaberg	268 700	0	4 700
Birger Jarlstad	-	-	-
Övriga	20 000	100	1 650
Summa	677 800	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lägre kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	5 900	0	0
Solna	209 900	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 900	15	14 900
Framingaberg	264 900	0	6 200
Birger Jarlstad	17 500	82	5 300
Övriga	-	-	-
Summa	520 100	31	7 000

Investeringar



This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) No 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
B4A3F6-3-1704067-2

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
Ø	1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 22, 24, Kungsleden 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulegr 7 A-B 13	1902/2002	22 180	690	1 368	0	0	958	25 211	1 186 000
Ø	2 Barnhusgatan/Kammakaren 38	Norrmalm	Rådmansg 31-33	1953	15 807	1 158	2 370	0	0	5 826	25 984	676 000
Ø	3 Bacchus 35	Norrmalm	Luntmakarg 22-24	1931	14 807	127	194	0	0	0	15 028	1 296 000
Ø	4 Bacchus 38	Norrmalm	Luntmakarg 20, Kungsg 7-13	1931	18 848	2 095	1 489	0	0	52	20 456	1 151 378
Ø	5 Bacchus 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
Ø	6 Bacchus 47	Norrmalm	Luntmakarg 8	1939	531	585	0	0	0	0	1 116	67 000
	7 Bacchus 52	Norrmalm	Luntmakarg 14-16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	163 000
Ø	8 Dragonten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1927	5 370	0	249	0	0	0	5 619	345 000
Ø	9 Fartyget	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	188	0	0	0	3 760	197 888
Ø	10 Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 142	1953	11 000	858	2 539	0	0	2 415	17 174	499 000
Ø	11 Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	5 349	2 605	940	0	0	1 123	12 906	284 000
Ø	12 Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1953	13 403	2 602	4 577	0	0	5 931	26 486	434 000
Ø	13 Hagen Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	9 881	1 318	748	0	0	2 167	13 992	856 428
Ø	14 Halvarsö 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1934	5 243	0	12	0	0	205	8 510	290 148
Ø	15 Järven 13	Norrmalm	Tavastgatan 4	1934/1939	6 539	0	1	0	0	0	6 540	292 000
Ø	16 Kilmarnock 6	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
Ø	17 Kvarnen 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1951	6 346	0	216	0	0	525	7 087	423 000
Ø	18 Ormlindalund 10	Vasastan	Sveavägen 155-173, 159	1952/1967	16 422	1 537	763	0	0	2 471	20 675	811 000
Ø	19 Oxen Mindre 32	Norrmalm	Luntmakarg 18	1975	6 694	0	231	0	0	3 320	10 245	552 000
	20 Oxen Mindre 35	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1975	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 084
Ø	21 Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stenbergsg 53-57	1944	10 052	69	550	0	0	1 538	13 839	369 000
	22 Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stenbergsg 58-66	1959	16 212	2 961	1 844	0	0	2 329	25 349	535 000
Ø	23 Pilen 27	Norrmalm	Brunnsg 12A	1937	1 838	0	182	0	0	0	2 057	124 188
Ø	24 Pilen 31	Norrmalm	Samuel Brogr 27-29, Vasag 35	1993	4 810	589	220	0	3 642	571	9 850	804 000
Ø	25 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 626	1 147	49	0	6 805	0	9 622	562 000
Ø	28 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 55-60	1929	7 075	1 252	480	2 451	0	525	11 534	449 000
	Summa Stockholms innerstad				223 850	19 634	19 537	7 498	9 647	32 687	312 475	11 248 290

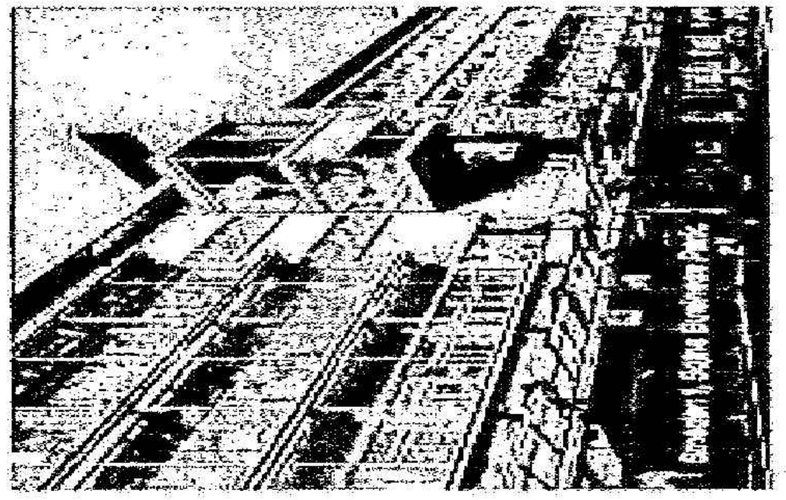
Ø Centralstad/Regionstad för centralortsregion

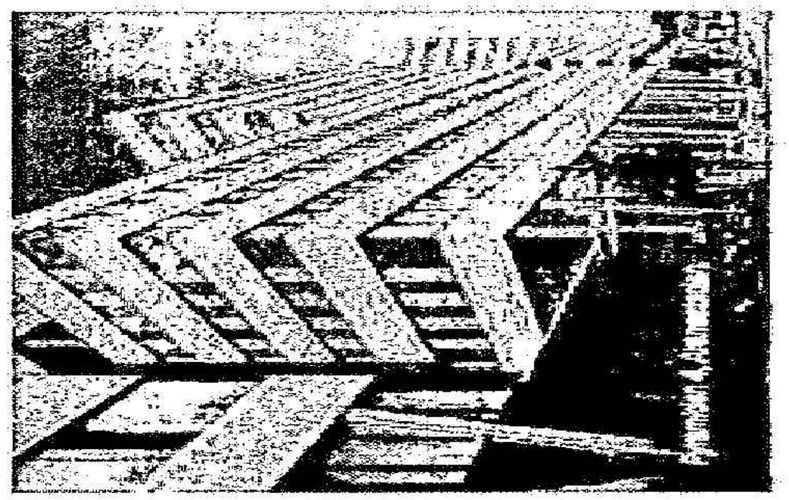
[1] Fastighetsägarbolaget

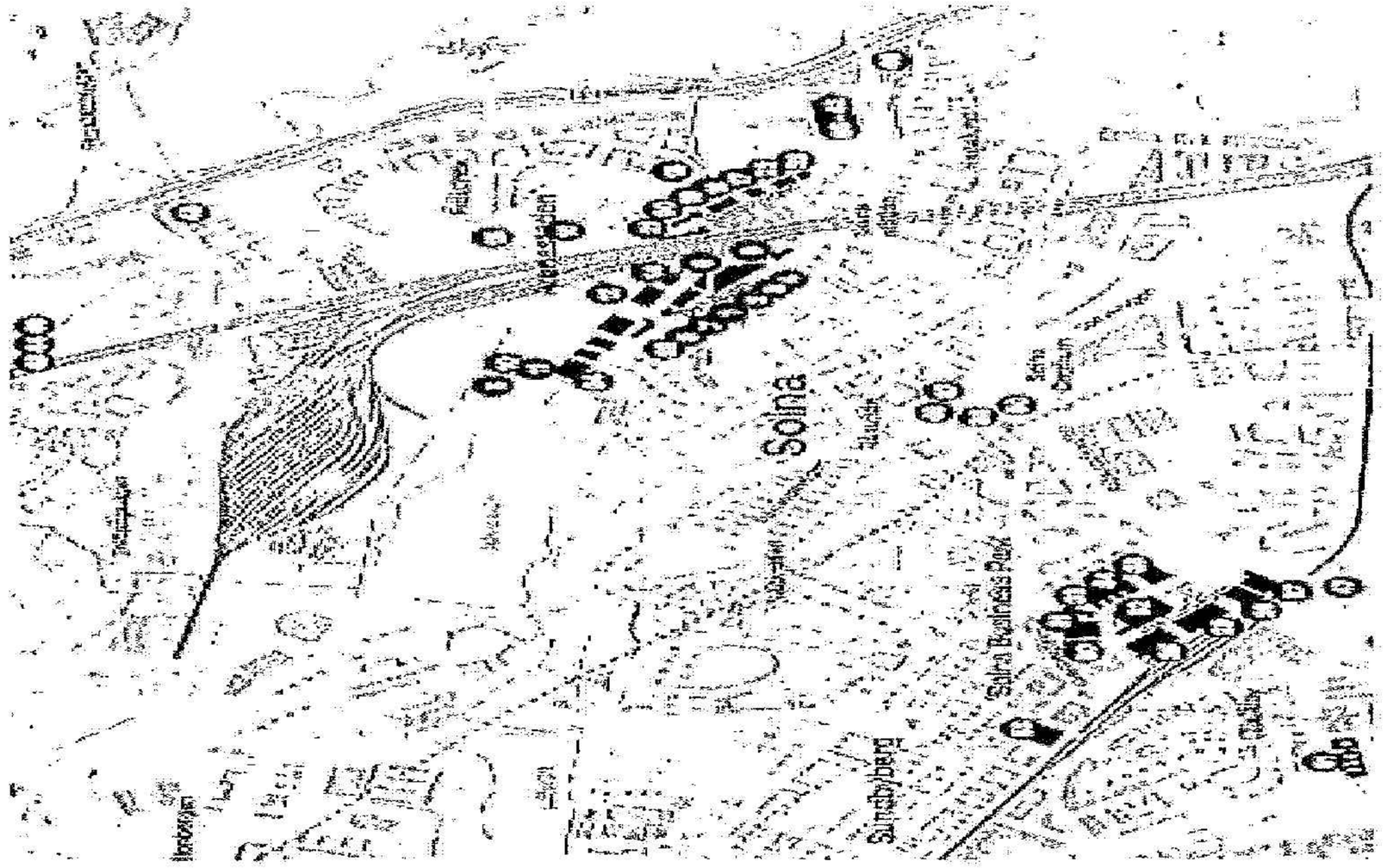
Mark & projektfastighet

Fabege i januari 2024

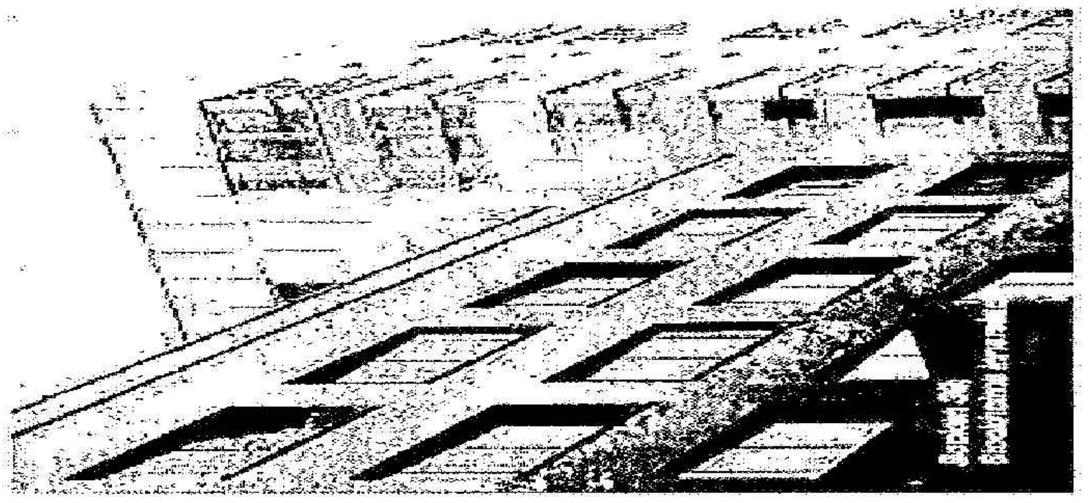
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE8BDBA2482A11A7A6DC1

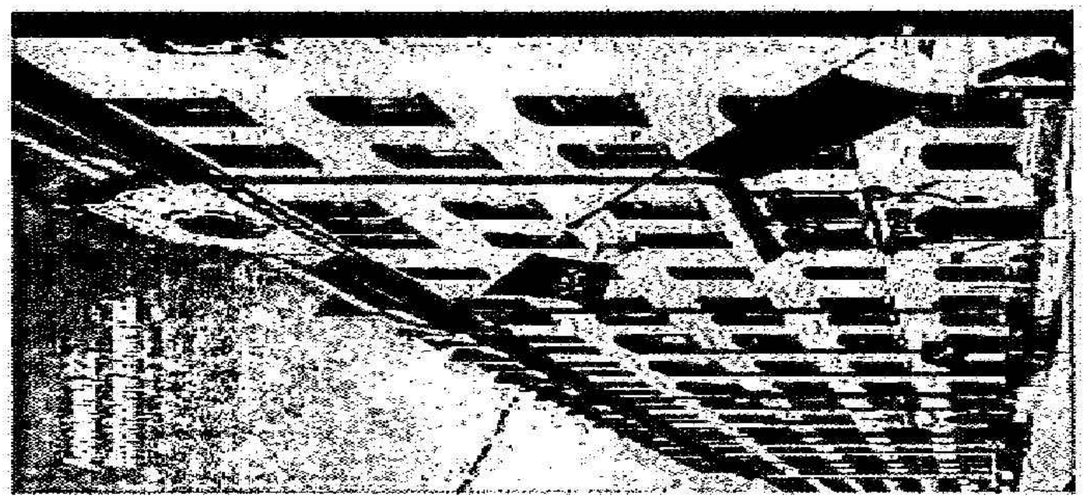












This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7D0FE35D8AB4622A2[illegible]

20240718139S9

Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1	Faraos 4[4]	Arenastaden	Dalvägen 16, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	78 350
2	Faraos 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1961	6 427	725	1 031	0	0	1 025	9 171	74 200
3	Faraos 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 792	1 257	1 722	0	0	0	5 861	47 640
4	Faraos 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1976	3 150	786	2 861	0	0	365	7 162	47 630
5	Faraos 18[1]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
◊	6 Faraos 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 250	0	186	0	0	375	7 831	208 000
◊	7 Faraos 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 859	0	340	0	0	0	6 199	142 000
	8 Järva 3:7[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	622
	9 Kärrtorp 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1953	10 741	0	0	0	0	0	10 741	64 200
◊	10 Victoria Arenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 468	0	0	0	16 677	0	19 145	574 200
	11 Victoria Arenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	26 500	26 500	74 200
◊	12 Victoria Arenan 8	Arenastaden	Sjöfartsgatan 1, Rikets allmänning 130, Evenemangsgatan 20	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 200
◊	13 Poolen 1	Arenastaden	Kalendervägen 24	2022	27 158	342	122	0	0	0	28 143	439 200
◊	14 Pyramiden 4	Arenastaden	Sjöfartsgatan 3–6, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 5–12, Rikets allmänning 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 381 200
	15 Samariten 1	Arenastaden	Gustav Adolfs torg 39		0	0	0	0	0	158	158	0
◊	16 Signalen 3	Arenastaden	Kalendervägen 22	2018	31 113	0	378	0	0	0	31 492	764 200
◊	17 Stigbygeln 2	Arenastaden	Bärsavägen 8	1955	7 648	96	388	0	0	349	8 481	158 200
◊	18 Stigbygeln 3[1]	Arenastaden	Bärsavägen 6	1980	6 047	282	588	0	0	0	6 917	97 326
◊	19 Stigbygeln 5	Arenastaden	Bärsavägen 10 A, B	1961	6 784	0	50	0	0	579	7 414	143 200
◊	20 Stigbygeln 8	Arenastaden	Bärsavägen 12–16	2001	8 990	531	372	0	0	0	9 893	248 000
◊	21 Tygeln 3	Arenastaden	Bärsavägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 592
◊	22 Tärnan 1[1]	Arenastaden	Bärsavägen 2–4	1952	3 063	0	1 350	0		2 650	7 063	27 643
	23 Tärnan 2	Arenastaden	Bärsavägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
◊	24 Ubarna 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vikingavägen 33	1957	22 621	1 245	486	0	0	33	24 389	858 200
◊	25 Ubarna 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1952	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 195
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 904	11 084	0	16 677	36 898	360 640	7 344 668

◊ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägarbyte

[2] Mark- och gatuområde.

Tabellen kommenteras 2023

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	Taxerade tkr, 2023-12-31
26 Frösakren 8[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 965	0	5 810	0	0	0	9 715	30 449
◐ 27 Frösakren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 247	138	0	0	0	11 612	191 000
◐ 28 Frösakren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen A-10	1982	33 144	256	824	0	1 843	3 304	39 177	872 000
◐ 29 Frösakren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 22, 30A	1984	19 403	15 183	954	0	0	6 540	42 079	852 000
30 Slipsvan 11	Solna Business Park	Ekonomivägen 16, Svetsarv 1-3	1985	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	25 000
◐ 31 Slipsvan 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 18, Svetsarv 5-9	1984	17 437	344	764	0	0	3 315	21 860	291 267
◐ 32 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Svetsarv 5-7, Svetsarv 9-17	1987	34 338	4 158	1 770	467	0	3 909	44 643	726 447
◐ 33 Svetsaren 4	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 440	742	588	0	0	2 430	16 170	191 000
34 Svetsaren 5[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 9-13		16 213	226	1 979	436	2 481	3 950	24 107	293 697
35 Yrket 3[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 2-8	1982	2 534	0	3 268	0	0	1 470	7 410	35 000
Summa Solna Business Park				148 210	20 283	19 686	903	4 331	25 835	218 666	3 872 180

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	Taxerade tkr, 2023-12-31
◐ 36 Accordant 1[2]				0	0	0	0	0	0	0	395 040
37 Accordant 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	161 300
38 Kvartan 1[2]	Råsunda	Råsundastadion 4		0	0	0	0	0	0	0	359 165
39 Kvartan 1[2]	Råsunda	Råsundastadion 4		0	0	0	0	0	0	0	495 548
40 Tersan 1[2]	Råsunda	Råsundastadion 4		0	0	0	0	0	0	0	90 120
41 Hagalund 2:16[2]	Haga Norra	Råsundastadion 4		0	0	0	0	0	0	0	0
◐ 42 Hagalund 2:1[2]	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 800
Summa Solna, Haga Norra				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 776 973

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	Taxerade tkr, 2023-12-31
43 Dalarna 4[2]	Ulriksdal		2012	0	0	0	0	0	0	0	15 900
◐ 44 Dalarna 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2015	10 500	358	0	0	0	0	10 858	182 200
45 Dalarna 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2012	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 782
◐ 46 Partiet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1955	0	0	0	0	7 533	17	7 550	75 000
◐ 47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Solnia Cars gata 1-9	2015	15 533	753	32	0	0	0	16 450	457 000
◐ 48 Ärvdavägen 3	Råsunda	Ärvdavägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	338 000
49 Kraken 2	Råsunda	Solnia Cars gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 37, drottningatan 7	1955	0	0	0	0	0	0	0	0
◐ 51 Hörnan 4[2]	Solna Strand	Solna strandväg 2-30	1971	48 303	955	2 920	0	0	0	52 178	879 000
Summa Solna, Övrigt				76 102	2 226	2 952	0	14 956	9 527	104 462	2 017 682
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	28 529	32 681	903	35 964	74 960	687 142	14 260 657

◐ Certifierad i Regelverket för certifiering

[1] Tomträttsupplåtelse

[2] Mark i tomträttsupplåtelse

Fastighetsförteckning 2023

This is a translation of a document originally published in Swedish. In the event of any discrepancy between the Swedish and English versions, the Swedish version shall prevail.
Grant Thornton
BROCHE & STENBERG

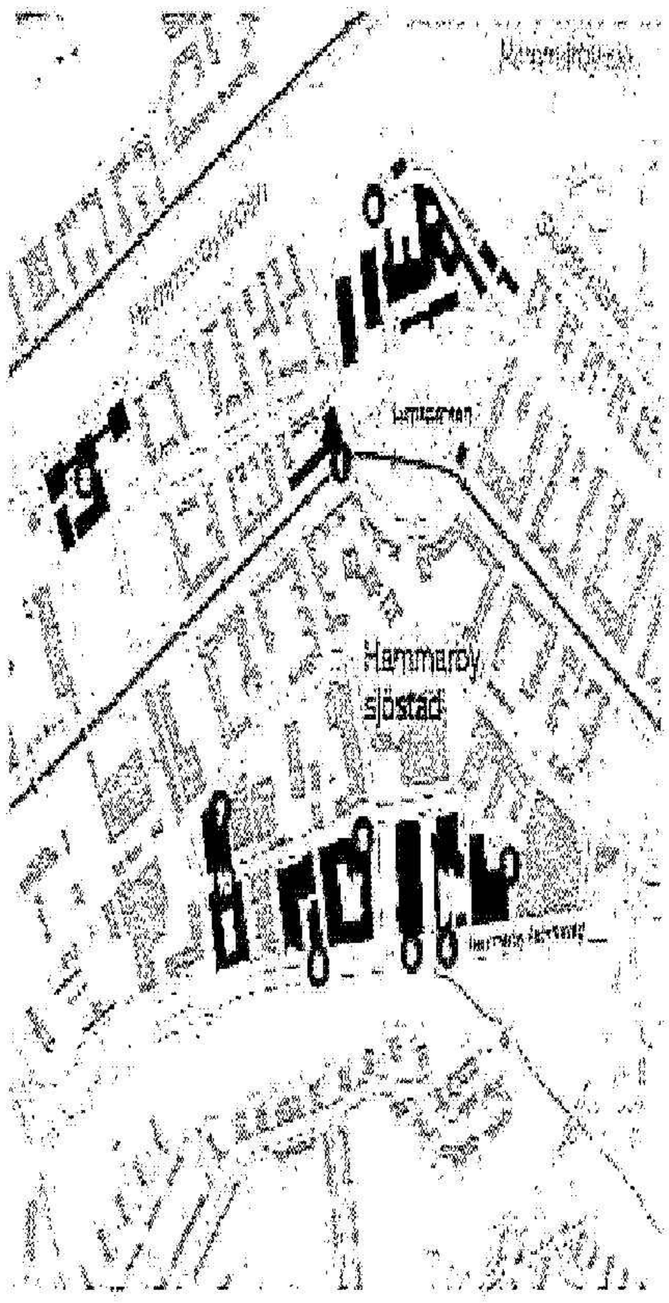
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri-/lagerkvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
G	1 Sockerbruket 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1965	9 751	1 845	165	0	0	6	9 728	191 000
G	2 Eldriven 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	16 086	276	437	0	0	1 330	16 082	621 000
G	3 Kornhoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1945	3 473	576	3 676	0	0	1 744	11 167	186 450
	4 Kornhoppet 3	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 35-39	1966	0	0	0	0	0	0	0	3 400
G	5 Kornhoppet 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1958	0	426	4 294	0	0	0	4 662	85 000
G	6 Lumen 1	Hammarby Sjöstad	Lumaparksgången 1-47, 2-28, Gröndalsvägen 1-6, Lumaparksvägen 9-15, 8-16, Kölning 3	1932	30 058	2 304	1 395	591	0	3 048	35 387	1 005 000
G	7 Pilgrim 4	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		8 425	0	3 008	0	0	384	11 550	139 000
	8 Tricotfabriken 12	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 532	991	4 291	0	0	978	10 792	168 604
G	9 Tricotfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hantverksgatan 1-3	1932	11 923	1 037	3 548	0	0	12	16 521	281 000
G	10 Tricotfabriken 6	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1938	14 571	375	477	0	0	1 066	16 889	548 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 810	30 594	591	0	8 770	138 564	2 872 073

G Certifierad/Registrerad för certifiering

1) Förvärvsår/byggår.

2) Hyres- & projektfastighet.




Lumen 1, Hammarby Sjöstad

Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital representation of the original document with a digital signature.
Any unauthorized changes to the document will be detected.
Document ID:
87D0FE3600A1748E8A1A9E2DA4B1C314

Flemingsberg per 31 december 2023

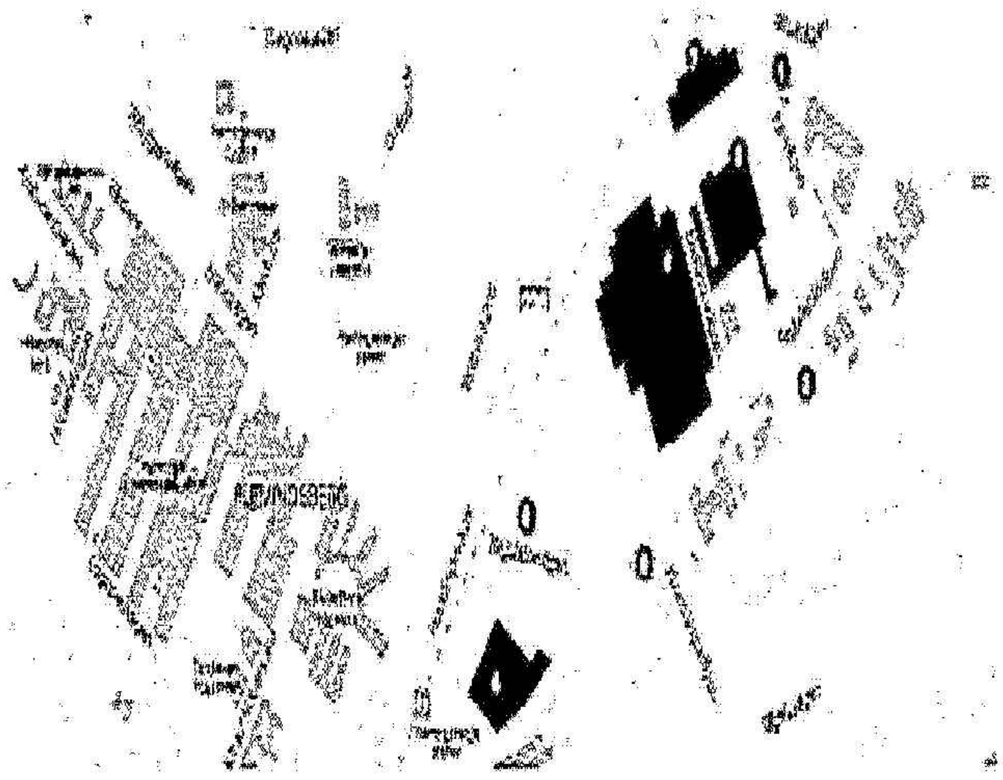
	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1	Ansgarn 4	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2	Batteriet 3	Flemingsberg	Regulatorshagen 15	1951	0	0	900	0	0	0	900	9 725
3	Batteriet 4	Flemingsberg	Regulatorshagen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4	Generatorn 10	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11	Flemingsberg	Björnbulevarden		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Regulatorn 3	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorshagen 6, 8	1963	18 675	1774	11 038	0	0	0	29 387	111 135
7	Regulatorn 2	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 867	0	36 017	0	0	1149	43 033	173 605
8	Regulatorn 4	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 503
9	Separatorn 1	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 389
	Summa Flemingsberg				18 542	1774	51 755	0	0	1149	69 220	349 484

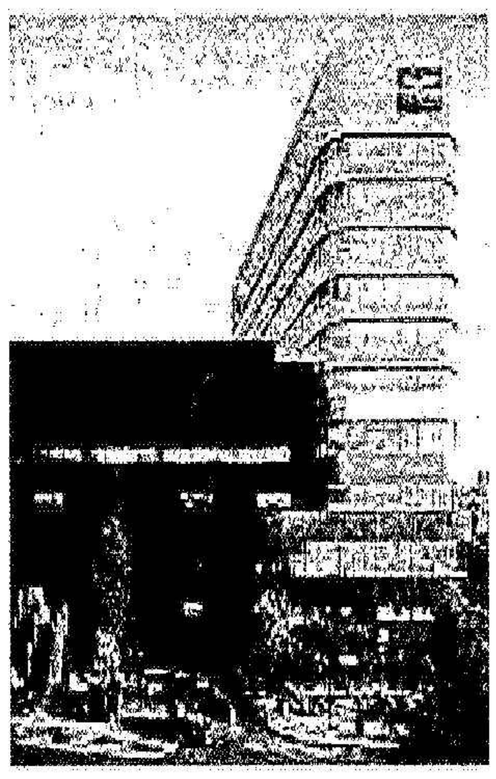
Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Barkarby

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1	Tornlion 1	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	26
2	Kabelverket 2	Älvsjö	Gasklockegatan 3–4 mfl	1956	19 113	486	2 376	0		11 863	33 838	251 000
3	Jungfrudalen 2	Barkarby	Backasvägen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 706	0	0	5 480	106 820
4	Solnedalen 19	Barkarby	Drivmedelsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	36 630
	Summa Övriga				20 890	486	2 376	4 990	0	11 863	40 602	394 246

1) Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsbeteckningen innehåller samtliga fastigheter vilka ägs av Fabege per 31 december 2023.

Omfattar samtliga egna kända fastigheter som är förvaltningsfastigheter, det vill säga är fastighet i drift. Kända omständigheter påverkar

- Förvaltningsfastighet - fastighet med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens användning. Förvaltningsfastighet påverkas av pågående eller planerad utvecklingsåtgärd som inte är förenlig med fastighetens fortsatta förvaltning. Fastighet med pågående arbete för att väsentligt förändra fastighetens användning, förvärvad i tomträtt, förvärvad i fastighet
- Mark för projektfastighet - Mark som exploateringsåtgärder pågår på eller planeras inom, där befintliga byggnader

This file is a restricted version of the original signature document.
Document ID:
Validate the authenticity of this certificate and the underlying document through the Certificate tab of this PDF document.

202407181396I

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 686	3 052	2 659	2 609	2 855
Bruttoresultat	2 636	2 161	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning och driftöverskott	2 624	2 240	2 186	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	–	–
Realiserad värdeförändring fastighetsförsäljningar	0	74	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 655	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1 456	1 373	1 537	1 424	1 532
Resultat före skatt	-7 360	2 384	6 752	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 815	2 378	5 400	3 167	6 008
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	206	206	–	–
Fastigheter	75 353	86 348	83 267	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång fastighet	948	1 248	1 062	937	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	26	22	15	6
Derivatinstrument	925	1 638	131	20	53
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456	852	1 428	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	862	821	–	–
Övriga omsättningstillgångar	997	1 042	1 441	550	398
Kortfristiga placeringar	85	96	98	108	134
Likvida medel	85	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 514	45 174	41 843	40 053
Avsättningar	5 303	10 190	9 503	5 233	7 643
Räntebärande skulder	32 892	33 541	30 398	28 659	25 448
Leasingskuld	948	1 248	1 062	937	942
Derivatinstrument	340	0	186	617	428
Ej räntebärande skulder	1 342	1 633	1 338	870	1 078
Balansomslutning	83 220	92 388	87 988	79 159	76 642

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	70	74	78	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	51	52
Skuldkvot, ggr	15,5	16,6	14,7	13,3	12,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,8	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	43	38	38	36	33
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	6,2	12,5	7,8	16
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,51	1,82	1,67	1,72
Total avkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	6,5	11,5
Fastighetsavdrag samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 325	2 226	1 864	2 365
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 650	–	–	3 844	1 701
Medelantal anställda	317	295	188	180	172
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-17,54	7,49	16,73	9,68	18,16
Eget kapital	120	145	139	127	120
Återställda för löpande värdeförändringar	4,90	6,20	4,7	4,41	3,[illegible]
Utdelning[2]	4,80	2,40	4,00	3,80	3,20
Direktavkastning, %	13	2,7	2,8	2,5	2
Börskurs vid årets slut[3]	108,20	89,7	161,65	128,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,6	321,3	326,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,6	321,3	326,2	330,6

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, utom eget kapital per aktie och utdelning per aktie som är baserade på antalet aktier vid årets slut. Definitioner av nyckeltal, se sidan 131.
[2] Styrelsens förslag 2023 enligt förslag att utbetala en kontantutdelning för fyra kvartal om totalt 4,80 kronor per aktie.
[3] Senast betalt.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
BY0DOFE3SDCBVA8HB2A8-11-YXEGC-14
Signatory: Fabege

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, presentanter och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 013	2 578
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	43 379	48 344
Avkastning på eget kapital, %	-10,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	36 244	46 514
Balansomslutning, Mkr	89 220	92 053
Soliditet, %	41	51
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 082	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 093	86 348
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	612	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 023	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	51
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 437	2 160
Räntebärande skulder, Mkr	32 082	33 341
Skuldkvot, ggr	13,2	15,4

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 023	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	51
Förvaltningsresultat, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	1 887	2 068
Räntenetto, Mkr	-962	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 082	33 341
Eget kapital, Mkr	36 244	46 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 534	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 851	-1 659
Marknadsvärde vid periodens ingång, Mkr	85 134	89 627
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen:

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7E1C6F3-5C0D-4F1A-9A2B-1D4E8F6A3C7B

202407181396Z

Härledning av nyckeltal forts.

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat exkl. orealiserade värden), Mkr	1314	1248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,19	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	64 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 477	60 628
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 523
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	9	8
EPRA Hyresnetto, förändring jämfört bastalet, %	1	1

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1458	1373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	700	605
Nominell skatt, Mkr	-14	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1314	1248
Antal aktier, miljoner	314,3	317,3
EPRA EPS, kr/aktie	4,19	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	38 244	46 814
Återläggning av bedömd, ej utbetald utdelning, Mkr	186	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-488	-1 888
Återläggning av uppskjuten skatt	9 505	10 105
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	64 334
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-205	-205
Avdrag av värdering uppskjuten skatt, Mkr	-2 570	-3 500
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 477	60 628
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	181
Avdrag av räntederivat	-488	1 888
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt justering av bedömd värde på uppskjuten skatt, Mkr	-5 034	-6 885
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 228	45 523
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145

	2023	2022
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	368	385
Hyresvärde, bruttoarea helaportföljen	3 408	5 215
EPRA Vakansgrad, %	11	11

	2023	2022
EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	78	1 085
Investering i förbättrings- och projektbetingade fastigheter, Mkr	2 084	1 427
Investering i förvärvsmogna fastigheter, Mkr	1 007	513
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 170	3 025

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE35DBAB1B2A8 1 1738BDCB81C81A

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 ingångsvärden) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder[2] dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[3]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för normalt skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattebelagt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat ökattekniskt 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
Beräknad marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på arbetbara för hela fastighetsportföljen.

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i pågående och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av avtalat eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyra för outhyrda ytor efter full genomförd uthyrningsinsats.

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 nyttoavtal.

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

Nettouthyrning[3]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/Vinst per aktie
Moderns ägda 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 nyllande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beloppet verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefaktorn om 19,7 procent. Bankinnehav baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 70 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 30 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefaktor om 4 procent.

Återköpsgrad
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[3]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är operativt och ej reviderat men stämmer överens med tryckta årsredovisningen enligt IFRS 8 redovisning.

This is a digital document for the authenticity of the data contained therein. Document ID: E7C0C1F3-3E2C-4F1A-B8D9-2A6F5C7E1B04

20240718139G3

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
  08-402 90 68
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalningstjanst.euroclear.com

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillfälligt låtit aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte föreslå 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.

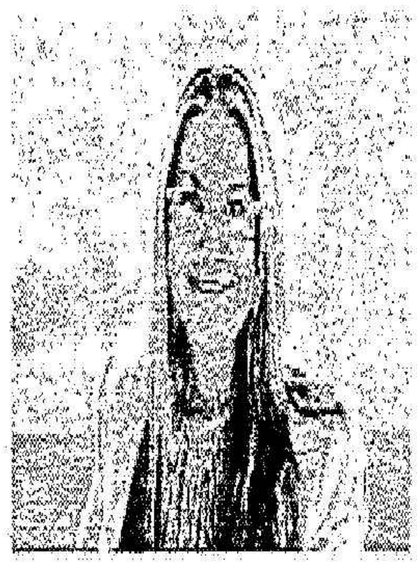
Kalendar 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	26 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabege.se



Mia Höggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.hoggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3650D6A9452A91172D4D3C1
Fabege Årsredovisning 2023

Faber

Form zum Produktion- Stihm Norm-Muster A 4

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

Document ID: