20240614050018

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614050019

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE STOCKHOLMSOXEN AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Oxen Mindre 33 och Oxen Mindre 38 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året koncerninternt sålt 20% av aktierna i Fabege V 61 AB org nr 556908-4501 till AB Centrumbyggen org nr 556275-8234.

Bolaget har under året koncerninternt förvärvat 20% av aktierna i Fabege V 61 AB från AB Centrumbyggen och äger 100% av bolaget.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter (tkr)	55 538	59 041	53 934	53 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	20 565	28 829	25 482	25 660
Soliditet	10%	13%	25%	24%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då lokaler i fastigheten har anpassats under året och vid denna tid varit tomställda innan hyresgäster har tillträtt.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-	55 216	252	55 568
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Utdelning			-5 000		-5 000
- Balanseras i ny räkning			252	-252	0
Årets resultat				-4 907	-4 907
Utgående balans	**100**	**0**	**50 468**	**-4 907**	**45 661**

20240614105020

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	50 467 522
Årets förlust	-4 906 372
	45 561 150

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	45 561 150
	45 561 150

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

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyresintäkter		55 538	59 041
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**55 538**	**59 041**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-14 668	-15 544
Övriga externa kostnader		-4 831	-4 434
Avskrivningar		-4 322	-4 326
Summa rörelsekostnader		**-23 821**	**-24 304**
Rörelseresultat		**31 717**	**34 737**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	43	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-11 195	-5 908
Summa finansiella poster		**-11 152**	**-5 908**
Resultat efter finansiella poster		**20 565**	**28 829**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-25 472	-28 577
Summa bokslutsdispositioner		**-25 472**	**-28 577**
Resultat före skatt		**-4 907**	**252**
ÅRETS RESULTAT		**-4 907**	**252**

20240614050021

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	416 749	419 283
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	57 370	8 603
Summa materiella anläggningstillgångar		**474 119**	**427 886**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50**	**50**
Summa anläggningstillgångar		**474 169**	**427 936**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 263	558
Övriga fordringar		157	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	1 908
Summa kortfristiga fordringar		**2 420**	**2 711**
Summa omsättningstillgångar		**2 420**	**2 711**
SUMMA TILLGÅNGAR		**476 589**	**430 647**

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		50 468	55 216
Årets resultat		-4 907	252
Summa fritt eget kapital		**45 561**	**55 468**
Summa eget kapital		**45 661**	**55 568**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		411 670	355 640
Summa långfristiga skulder		**411 670**	**355 640**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 995	1 360
Skatteskulder		-	1 126
Övriga skulder		8 030	6 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 233	10 231
Summa kortfristiga skulder		**19 258**	**19 439**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**476 589**	**430 647**

20240514105022

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	100 år

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Nacka AB, org nr 556605-2360, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -11 195 tkr (fg år -5 907).

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 903	374 374
Inköp	11	18
Aktivering	1 777	511
Utgående anskaffningsvärden	376 691	374 903
Ingående avskrivningar	-51 122	-47 968
Årets avskrivningar	-3 171	-3 154
Utgående avskrivningar	-54 293	-51 122
Ingående uppskrivningar	95 502	96 653
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 151	-1 151
Utgående uppskrivningar	94 351	95 502
Redovisat värde	**416 749**	**419 283**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108	108
Utgående anskaffningsvärden	108	108
Ingående avskrivningar	-108	-87
Årets avskrivningar	-	-21
Utgående avskrivningar	-108	-108
Redovisat värde	**0**	**0**

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 603	4 724
Inköp	50 544	4 390
Aktivering	-1 777	-511
Utgående anskaffningsvärden	57 370	8 603
Redovisat värde	**57 370**	**8 603**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Utgående anskaffningsvärden	50	50
Redovisat värde	**50**	**50**

20240614105023

Fabege Stockholmsoxen AB
556647-6577

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	411 670	355 640
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**411 670**	**355 640**

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614105024

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fabege Stockholmsoxen AB
organisationsnummer 556647-6577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Stockholmsoxen 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 Stockholmsoxen 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 Stockholmsoxen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: JZE8A-350KW-QXI7P-V8Q7P-NL5JV-6BBED

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 Stockholmsoxen 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 Stockholmsoxen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JZEBA-3SOKW-QXI7P-V8Q7P-NL5JV-6BBED

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."

20240614053025

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: JZE8A-350KW-QXI7P-V8Q7P-NL5JV-6BBED

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

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

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Solna 2024-04-09

Stefan Dahlbo



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklare som genom lönsamhet för ständigt skiftande behov för människor, miljöer, hela företaget, hela platsen. Helt enkelt.

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

Admincontrol

List of Signatures

20240718080688

Fabege_Års-och-Hållbarhetsredovisning_2023.pdf

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

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

External reference: B7DDFE35D6A0462A8117368D0B41C314



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och skapar tillväxt och mervärde genom lönsamma förvaltningsaffärer och nyproduktion. Här är vi en attraktiv arbetsplats för kompetenta och engagerade medarbetare.

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

Document ID:
67DDFE35D8A862A31179E5C0B41C314

2024071808689

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

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

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

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

Ekonomisk redovisning

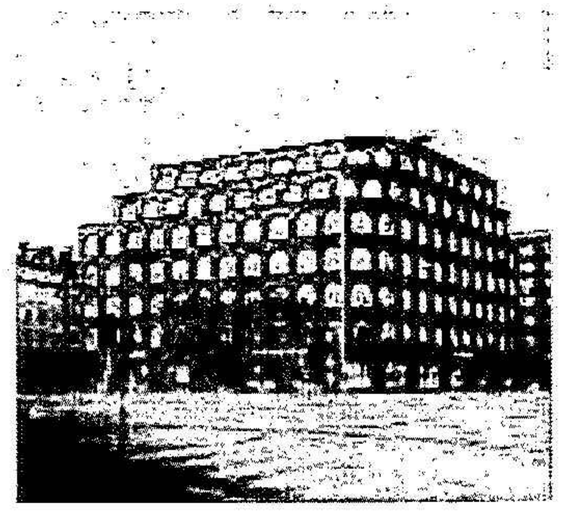
Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117

Övrig information

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





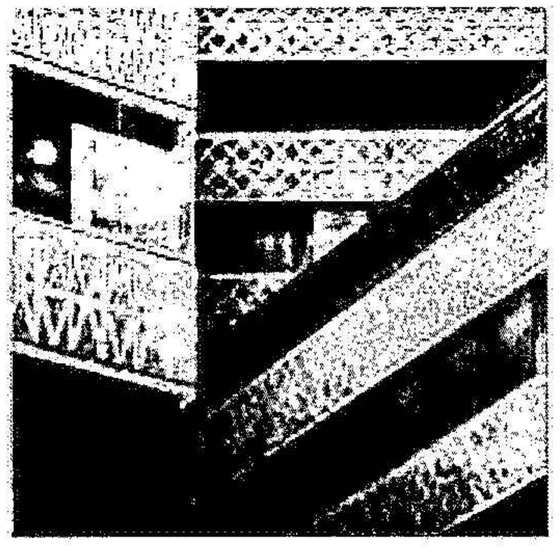




Om denna rapport

Den tryckta Årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den elektroniska granskade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 73–82. Årsredovisningen på denna hållbarhetsrapport och engelska. Den svenska versionen är originalversionen.

Omslagsbild: Akademiet, Hagastaden



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

Document ID:
B7D0FE3E-D6AB-62A8-117A-8E6D8B11C311

Det här är Fabege

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

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

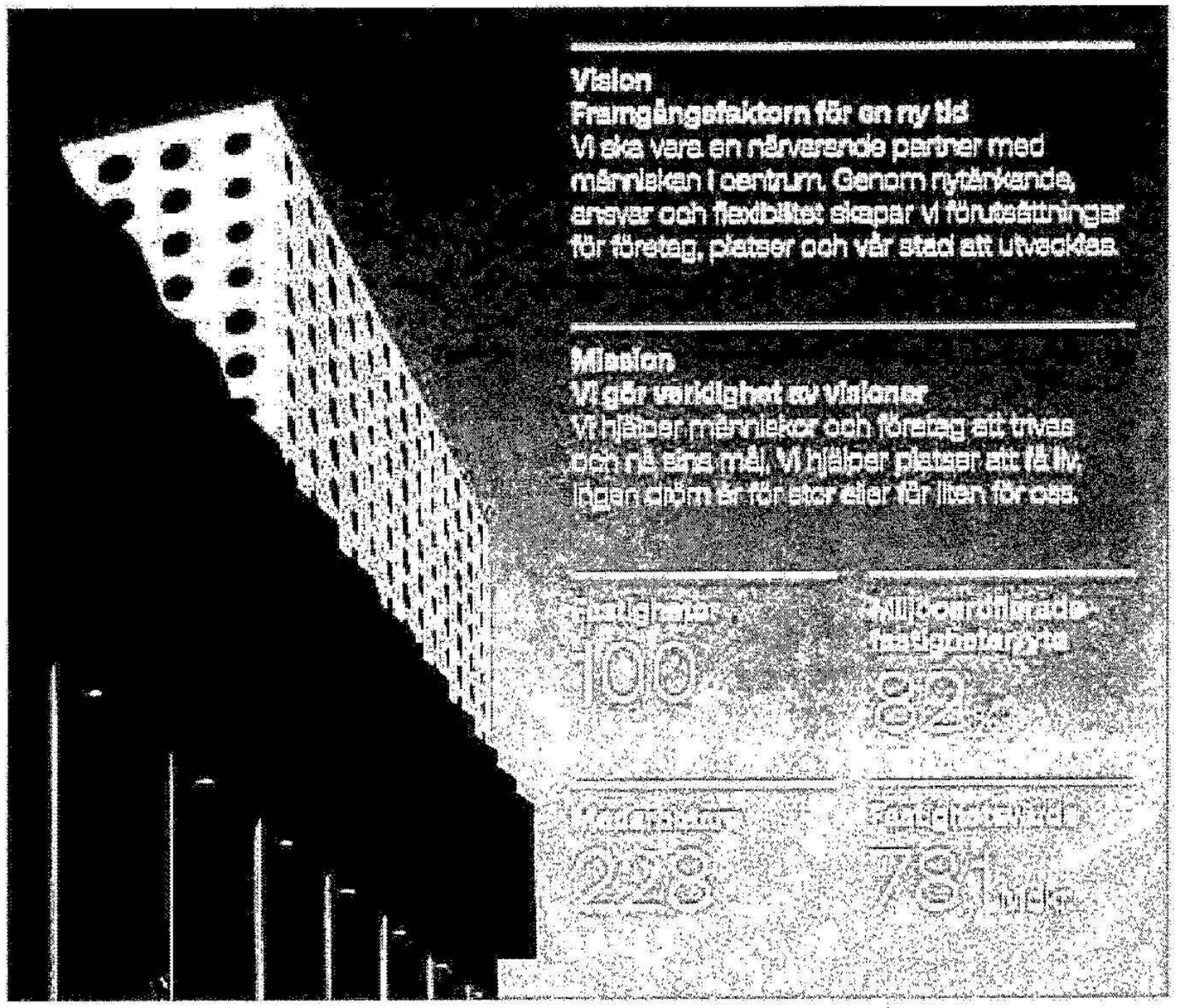
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att pencla spårbundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

Läs mer på sidorna 13-17

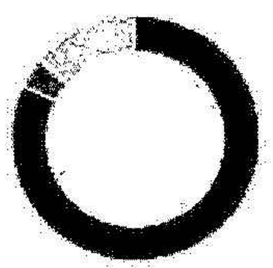
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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

Läs mer på sidorna 22-42



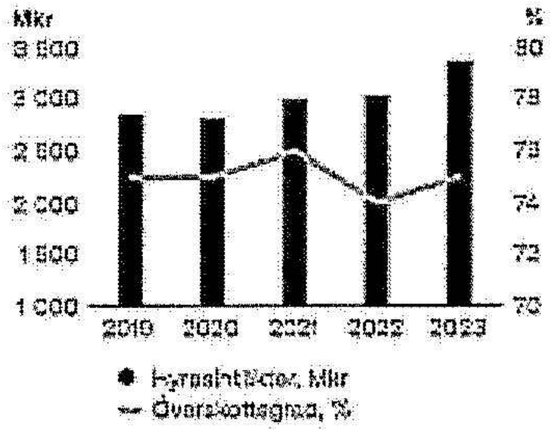
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35DEAB162A81179BBD0B11C314

2024071808690

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

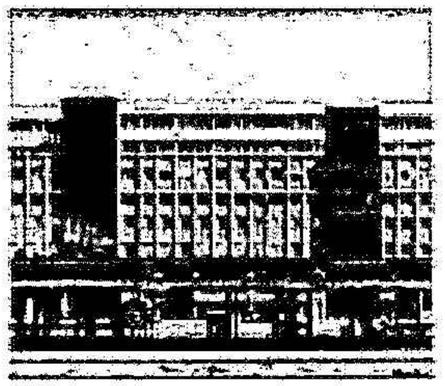
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 66 000 kvm i fastigheten Noten 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

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

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet 1 med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi sålde även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 42 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

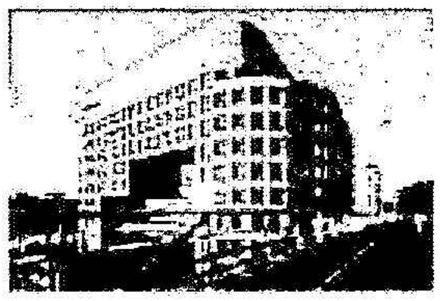


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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

NKI-index på 81

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



Poolen utsedd till årets bygge

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

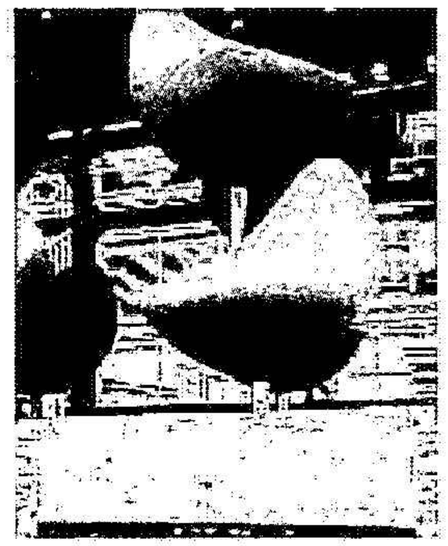


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi avancerade till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ förmedelstora organisationer i Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index om 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 hörnsten i Fabeges återbrukstrategi och bidrar till att halvera CO_2-utsläpp i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

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

Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Totalavkastning fastigheter, %	–8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
57DDFE35DBAB62A811736BDBB1C311

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har åkt berg- och dalbana, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självfallet beslutsfattande också mer osäkert. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och börsen blev på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskagande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår igenom på stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med lönsamheten, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldema går upp och kapitalmarknaden är utmanande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi alltid finns nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

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

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

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår lönsamhet och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan känna en stor stolthet. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 135 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntepåslagen, 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 försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE35D0AB4024311736E6D1C211

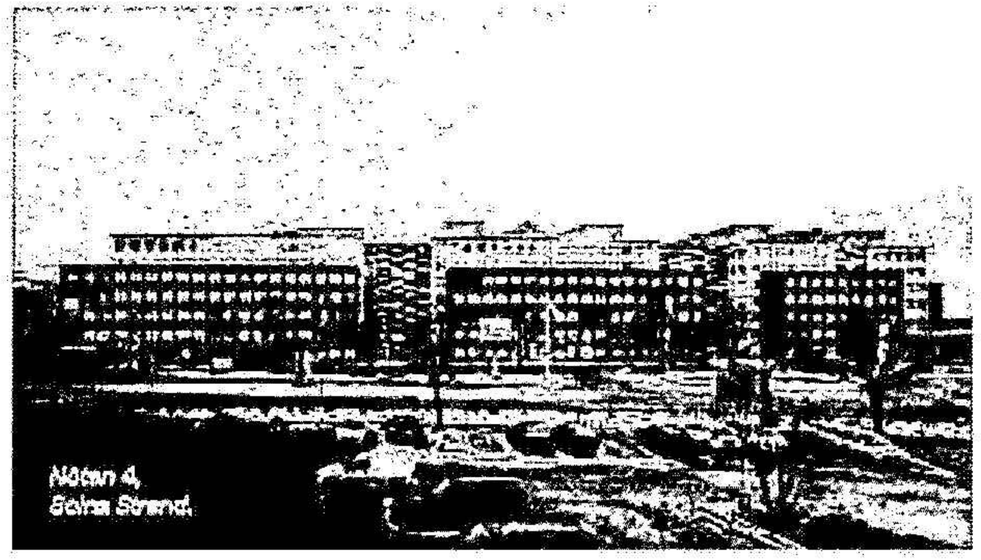
Vår strategi är en styrka
Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi tillsammans med merparten av de stora fastighetsbolagen rustade med hanterbara risker och relativt låg belåning. Jag har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i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

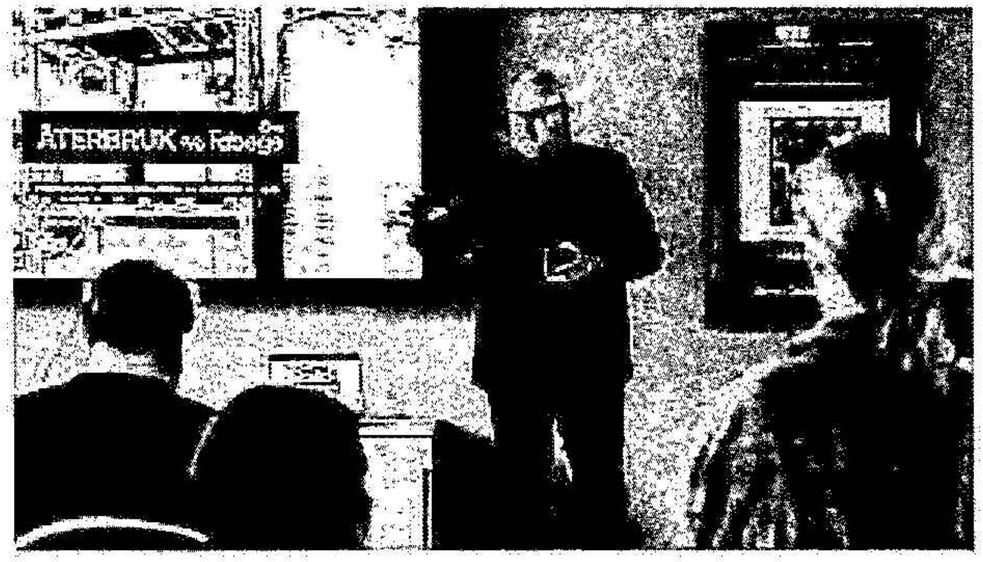
"Det är inte lika enkelt längre. Vi är tillbaka till verkligheten, men vi har lyckats navigera rätt bra."

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras
Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslut tar längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och VOV. 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 nationell nivå vilka problem detta skapar för privatpersoner och företag, men det är dessvärre ett återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm krävs det ett ordentligt omtag på detta område och därutöver måste investeringarna i ny infrastruktur prioriteras.


Nästan 4, Solna Strand.




Kvarter 5, Hagastaden.

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

SOCRATES

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

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

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

Mot bakgrund av marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden har vi, sedan slutet av 2022 och under 2023, värderat en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under årets fjärde kvartal externvärderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi skrivit ner 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:
B7DDFE35DAAB162A811736BC0B414C314

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi i vårt Joint Venture (JV) med Brabo, de sista lägenheterna i Arenastaden/Hagastaden. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 286 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Bäger 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 generellt obefogad, åtminstone när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa upparbetade relationer, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i höstas återemitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera ränterisken på ett lyckat sätt.

Med kunden i centrum

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

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 902 mkr för helåret. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga räntekostnader och nuvarande rimpliga så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingaberg pågår arbetet med Operans/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2026. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Pasan 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

Fortsatt fokus på hållbarhet

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

Sedan 2019 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hage Norra, utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset går till fastigheter som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är i dag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshub inom ramen för vår återbrukstrategi. 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 hållbarhetsutsett och återbrukshubben.

Ett annat kvitto på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatomvandlingen, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är det gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) som vi erhöll i maj 2023. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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



Ackordet 1, Hage Norra



Pasan 1, Hage Norra

”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024, inte minst tack vare lägre räntor, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, geopolitiska spänningar och geopolitisk oro ligger storm. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

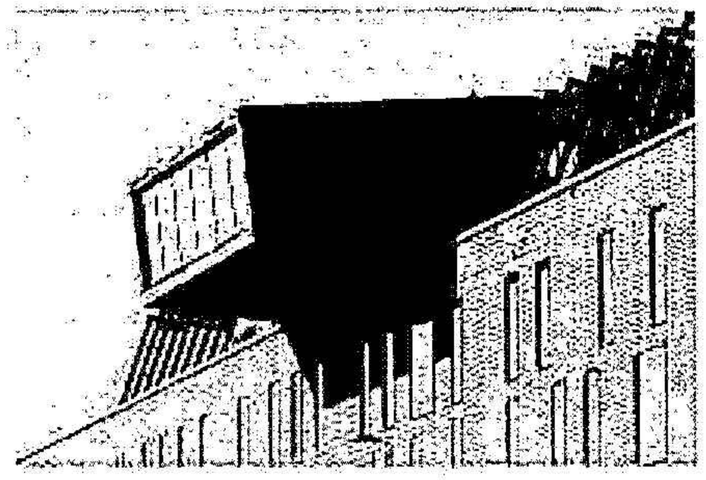
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3FE35D6A9182A8117365D0B41C911

Strategi för hållbar tillväxt

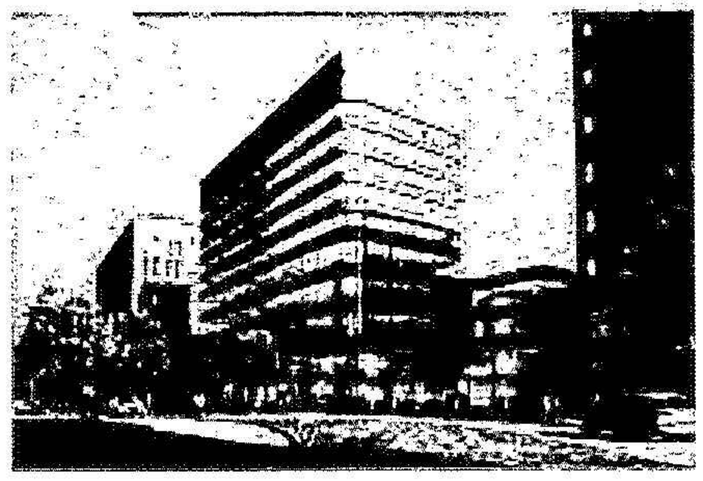
Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar 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:
B7D1E35D-AB62-A311-96BD-B11C311

Mål som styr verksamheten

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

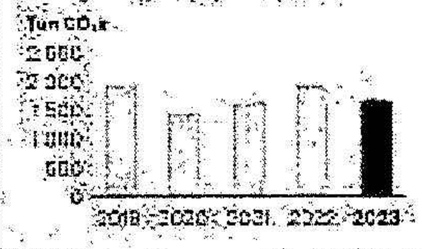
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

Resultat 2023
171 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

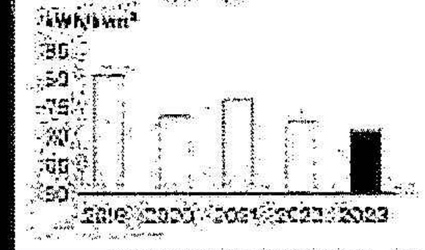
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering mot mål om snitt 70 kWh/kvm² Atemp till 2025.

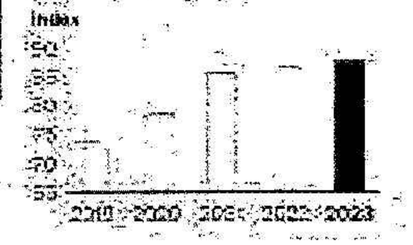
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

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

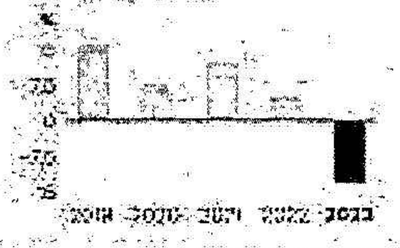
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att tillsammans med övriga fastighetsbolagen på börsen leverera bästa totalavkastning.

Resultat 2023
–13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

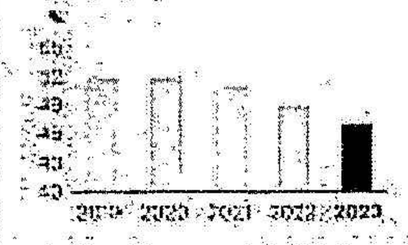
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

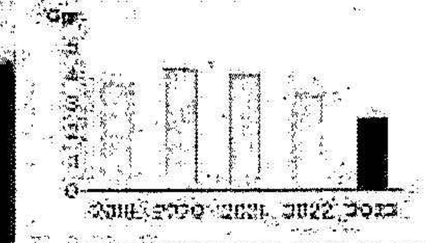
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

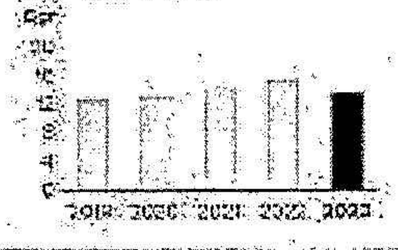
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 13,0 gånger.

Resultat 2023
13,5 ggr

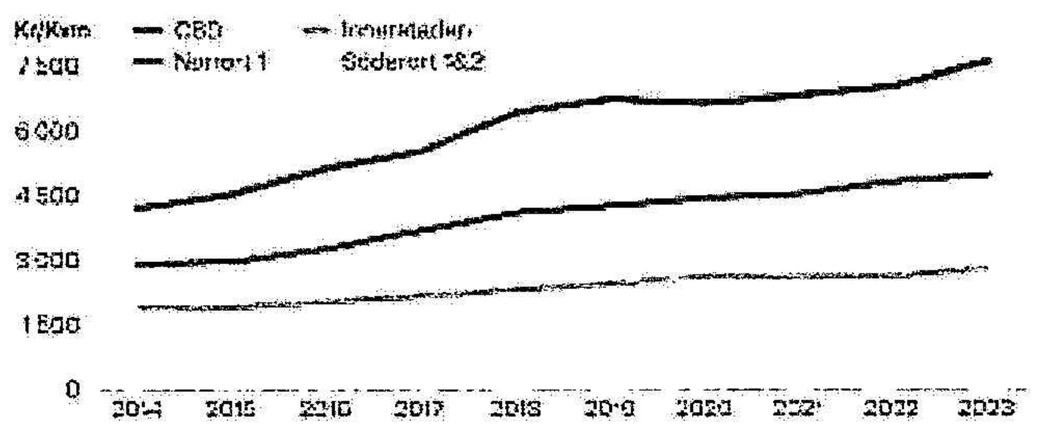


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DC8A1B2A011736BEACB11C3A4

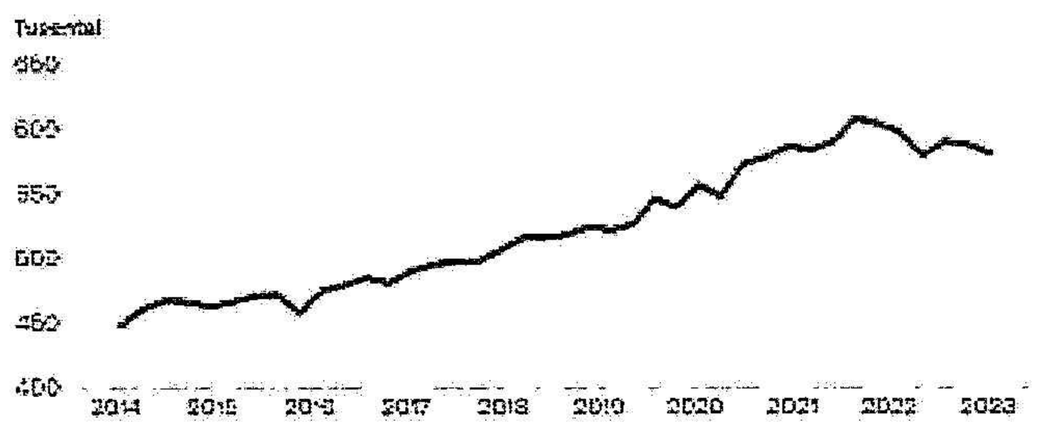
Stockholms fastighetsmarknad

Stockholms fastighetsmarknad drev i högre grad av en miljöomställning till regionen och ökad hyresdifferentiering under 2023. Vi ser likheter avseende mer differentiering av antal hyresgäster inom kontorsfastigheter. Detta påverkas kommersiella regioner och bygger till en viss del på förväntningar kring [illegible] Fabeges [illegible] Stockholm [illegible] hyresgäster [illegible] 2023 [illegible] och [illegible] av [illegible] är [illegible] [illegible]

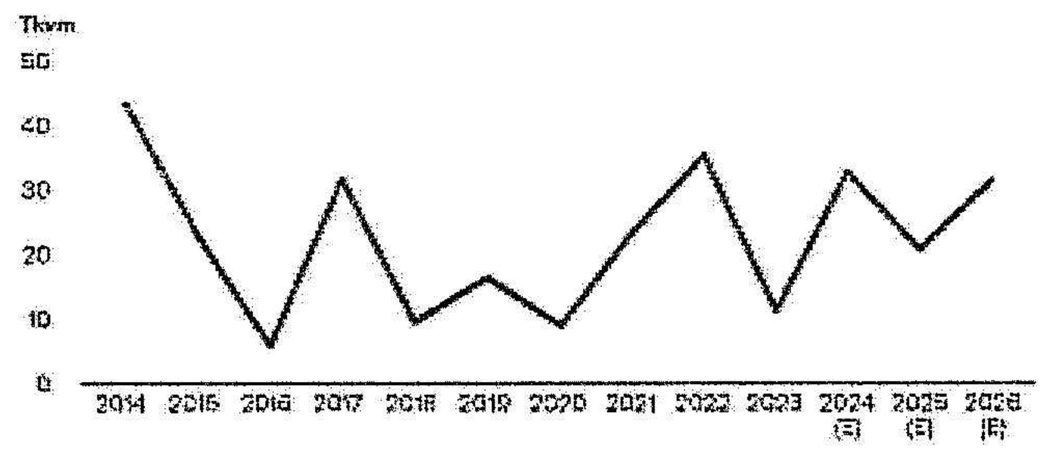
Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



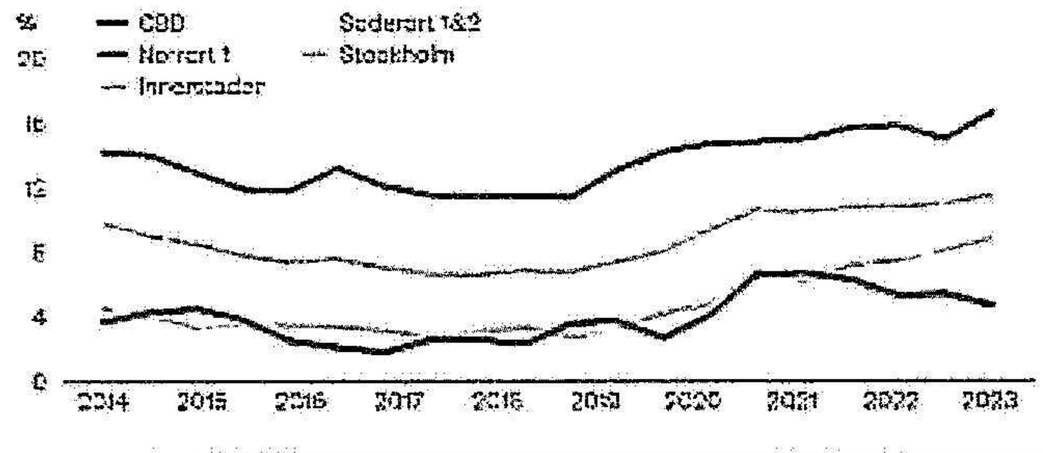
Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]



Vakanser de senaste 10 åren[3]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

91%

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97D0FE350FAB4152A911706E0B41C111

Stockholms fastighetsmarknad forts.

Flexibla kontorslösningar
Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har inslag av ökad flexibilitet tillagts vikt fått till något minskade avtalstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare samtidigt som kraven på arbetsplatsen ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

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

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

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

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

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

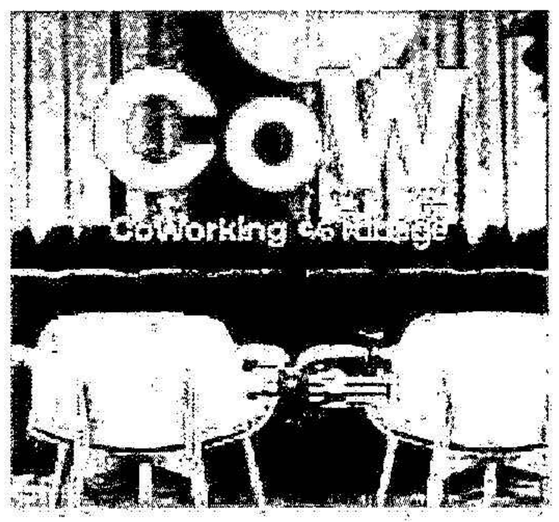
Med ökade finansieringskostnader är stabila finanser och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det blir samtidigt alltmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller dels ur ett rent ekonomiskt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

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

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



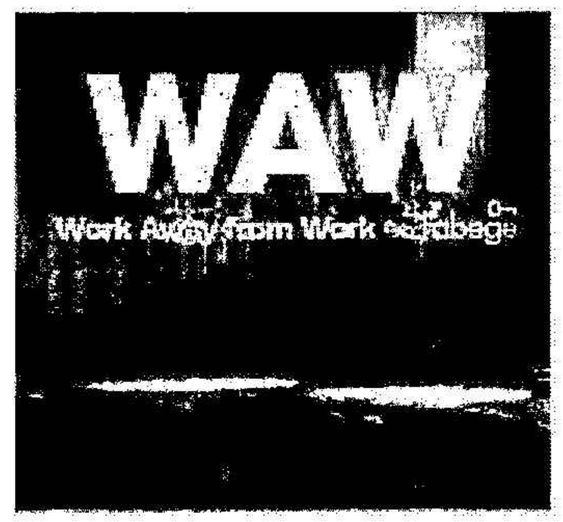
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorsytor. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, lås, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med tre månaders uppsägningstid.



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



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



WAW c/o Fabege är en exklusiv förmån för våra kunder som gör barn till sällskap till nya extra arbetsplatser runt om i Stockholm, utan extra kostnad.



VOV c/o Fabege erbjuder hunddagis, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats månvis månadsvis som via drop-in. Som hyresgäst hos Fabege har man förutom lediga platser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB1623A1173EE06B41C314

2024071808694

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

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt sorts varumärkesvärde. Vi har ett nästan norm att förr och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Umbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på tio år, berättar Oskar Skäld, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många våningsplan passar förstås inte alla. Men för Convendum, som nyligt utpremiumkontor med öppna coworkingytor till andra företag, var storleken bara en fördel. Avtalet med Convendum sträcker till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika åldrar, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Att vi gör oss redo till framgång och känns genomtänkt och professionellt – från inredning och konst till akustik och service. Helheten måste sitta. Pep. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Umbäck.









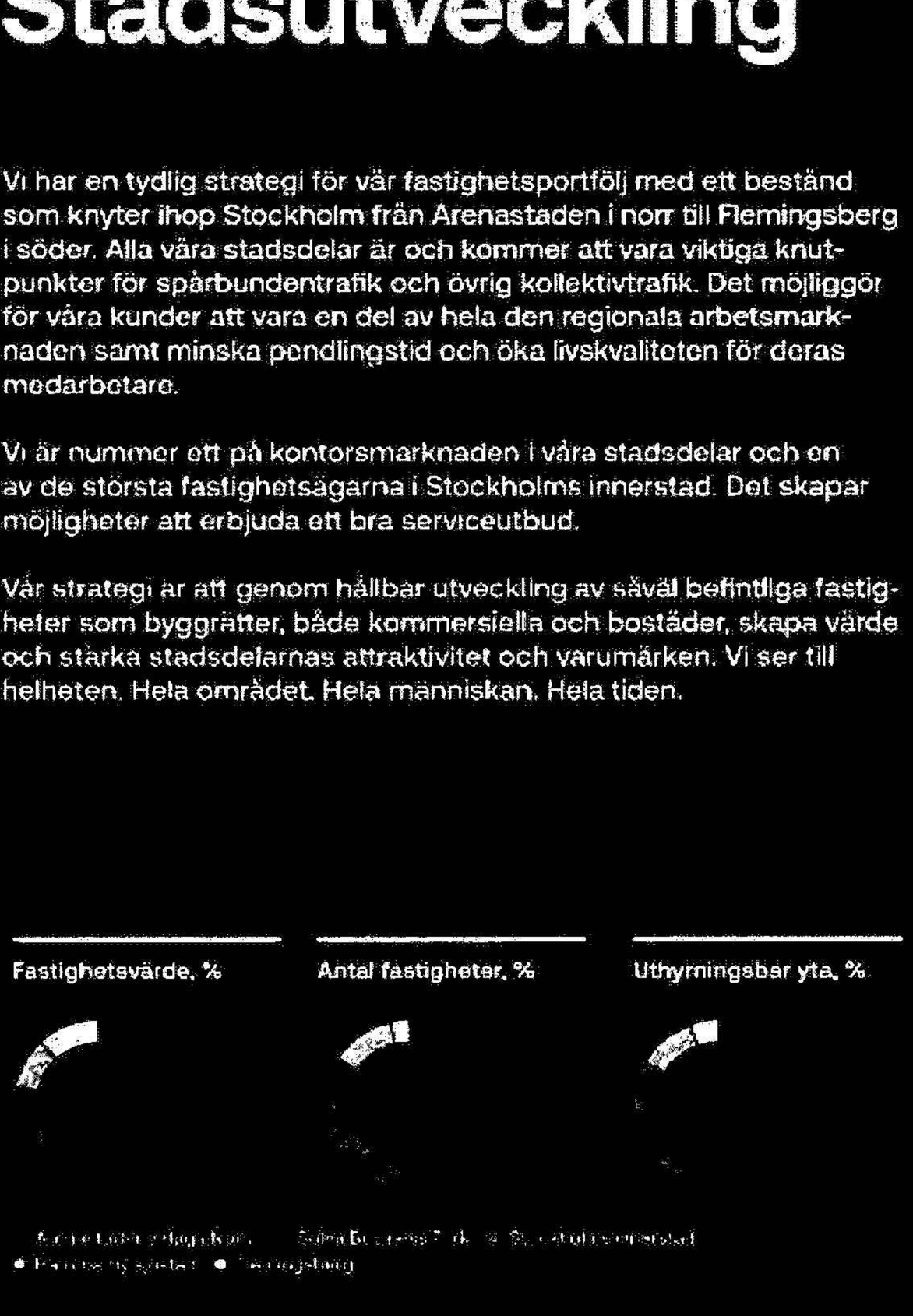
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE36DAB462A811766BD0B410311

Stadsutveckling

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

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

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



Arenastaden/Haga Norra
Solna

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

Solna Business Park
Solna

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

Stockholms innerstad
Stockholm

Fastighetsvärde 29,2 Mdkr
Antal fastigheter 26 st
Uthyrningsbar yta 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, %

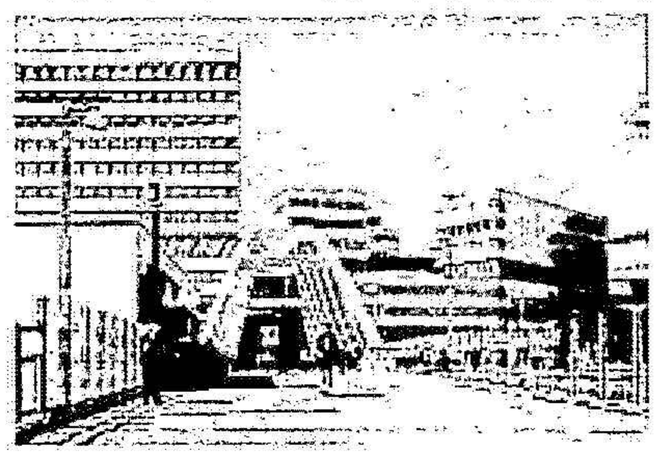
Arenastaden/Haga Norra Solna Business Park Stockholms innerstad
Hammarby sjöstad Flemingsberg

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DDAB4625811726B5C2E11C311

2024071808695

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 2029.

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

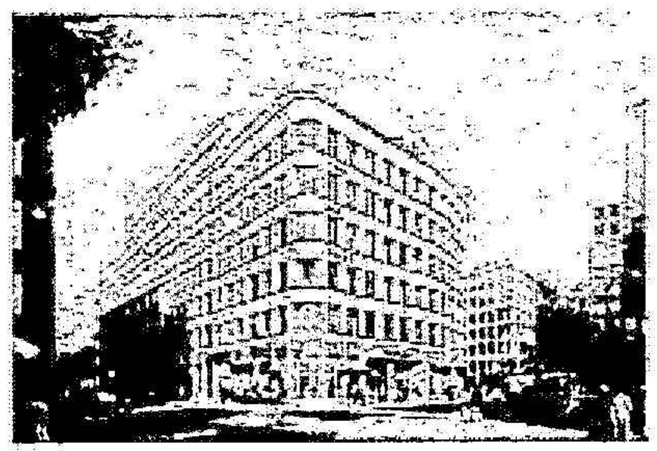
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 28 000 kvadratmeter, på tal för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förvärvad inflyttning 2025/2026.

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

HENRIK DANIEL
MARKNADSOMRÅDESCHEF, ARENASTADEN/HAGA NORRA

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

Solna Business Park
Solna





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

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med ett ökat utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenen konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, gröna tåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en stor kollektivtrafikandel jämfört med många andra stadsdelar.

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

SUSANNA ÅVALEN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, SOLNA BUSINESS PARK

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE35DBAB62A8117BEBDB11C311

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm





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

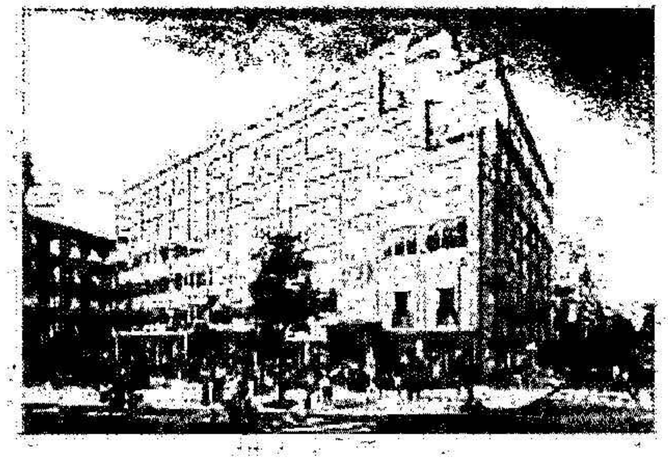
Vårt bestånd i Innerstaden består av ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, hotell, butiker och restauranger.

"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."

OSKAR BIKOLA
MARKNADSOMRÅDESCHEF STOCKHOLM INNERSTAD

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm





Allt fler företag flyttar sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett centralt läge vid innerstadsvattnet och ett vackert läge präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och fastigheter äldre industribyggnader skapar en alldeles egen atmosfär och lockar aktiebolagsinvesterare, cafeutvecklare, reklambyråer och apputvecklare som inspireras av närvaron av vatten.

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

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

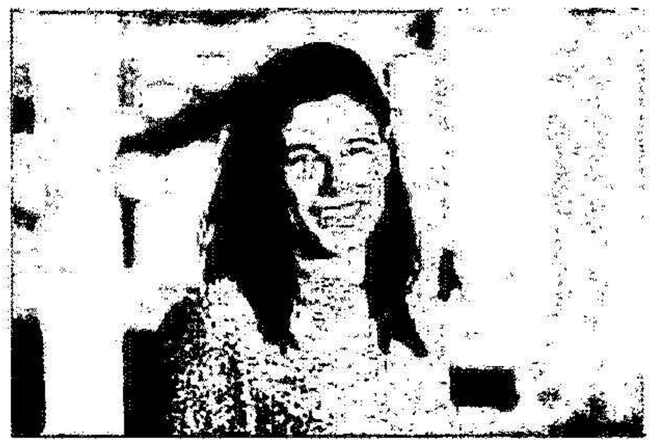
PER TYRÉN
MARKNADSOMRÅDESCHEF HAMMARBY SJÖSTAD

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0A4324811736BD0241C314

Flemingsberg
Huddinge





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

Med att växande näringslivskluster, utökad service och fler bostäder har området goda förutsättningar att jämna ut den nog ensidiga balansen som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

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

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

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

THERESE FRIEDMAN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, FLEMINGSBERG

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

Planprocessen i Sverige

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

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

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

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

4. Granskning av detaljplan
När området är klart kungörs förslaget till detaljplan, och de som är berörda får möjlighet att under minst två veckor granska och lämna synpunkter på planen. Åtagen 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 delegation utsedd politisk instans).

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

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

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

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

Document ID:
B70DFE35DBAB82A811736B3BB1C311

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 bostadsprojekt inifrån och bidra till väldesignade stadsdelar med.

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

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

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



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

FREDRIK ALVARSSON
VD BIRGER BOSTAD

Pågående projekt
2 st

Bostäder i produktion
318 st

Bostadsbyggrätter
620 100 kvm



Kv Lur 5, Haga Norra

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDFE3D6A2462A9117368D0B41C241

2024071808697

Intervju med Fabeges CFO

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



”Vi är trygga med att kunna möta kommande refinansieringar under 2024 med tillgängliga faciliteter.”

2023 har inneburit utmaningar för många fastighetsbolag, vilka har varit Fabeges prioriteringar för att kunna fortsätta fokusera på hållbar långsiktig tillväxt?
Vår främsta prioritet under 2023 har varit att fokusera på uthyrningen i den löpande verksamheten för att stärka kassaflödet. Redan förra året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet i Solna Strand hösten 2025.

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

Hur har ni agerat för att säkerställa den långsiktiga finansieringen, vad ligger belåningsgraden på för närvarande?
Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 80 procent av vår upplåning. Under hösten förhandlade vi 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 rådande marknadsläge?
Vi känner att det som en följd av vår fokuserade affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte ru eller historiskt tagit nög risk.

Har turbulensen i marknaden lett till att ni varit tvungna att göra några avsteg från nuvarande strategi?
Vår konservativa strateg. har visat sig vara rätt val. Vi är i dag välkapitaliserade 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 försäljning av bostäder.

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 96 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?
I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 96 procent. Att realisera den potential vi har i förbättrat kassaflöde genom att nyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så leder inte flexibla avtal till ökade vakanser och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

Nu med högre räntor, ökade avkastningskrav och minskad tillgänglighet till finansiering hur ser ni på utvecklingen av portföljen. Är det mer fokus på utveckling än investeringar eller kan vi vänta oss ökat antal transaktioner?
Vi upplever inte tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggkostnader och marknadsräntor att det blivit svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan aldrig utesluta transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

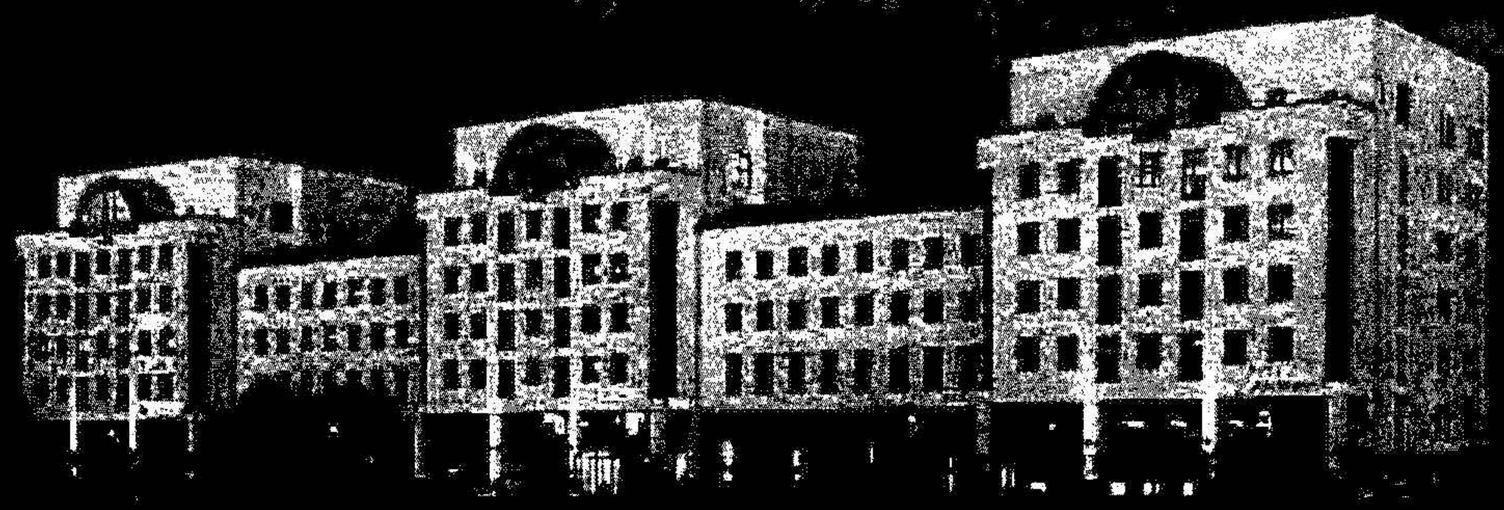
Vad tror du kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden 2024?
Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns risk för viss avmattning vilket kan påverka efterfrågan på kontorslokaler. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och återhållna 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:
B7DDFE35D6AB62A311736BC0B410C314

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350DAD162A9417398DDB41C311

2024071808698

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

Utdelning 2023
Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,80 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier
Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av 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 16 206 048. 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 5 027 Mkr (5 027) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

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

Största ägare

Största ägare 31 dec 2023	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackrock AS	52 103 715	15,76	15,58
Jonn Fraglelson	37 737 551	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 626 496	4,12	4,23
Länsförsäkringar Fonder	12 748 388	3,86	4,03
Vanguard	10 347 686	3,13	3,23
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 060 086	2,43	2,53
Tredje AP-fonden	7 929 436	2,39	2,50
E.N.A City Aktiebolag	7 144 705	2,16	2,27
Folksam	6 949 420	2,10	2,21
Norges Bank	6 498 350	1,96	2,06
AFA Försäkring	6 280 703	1,90	1,97
BNP Paribas Asset Management	3 892 494	1,20	1,27
Carnegie Asset Management	3 003 892	0,91	0,93
Totalt 15 största aktieägare	**190 345 886**	**57,54**	**60,01**
Totalt antal utestående aktier	**314 577 096**	**95,10**	**100**
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	–
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

1 Member of Nordea Fonder AB. Sammanställd per svarsdatum och från tidigare annat fondbolag. Vanguard, Handelsbankfonden och Nordea.

Aktiehistorik

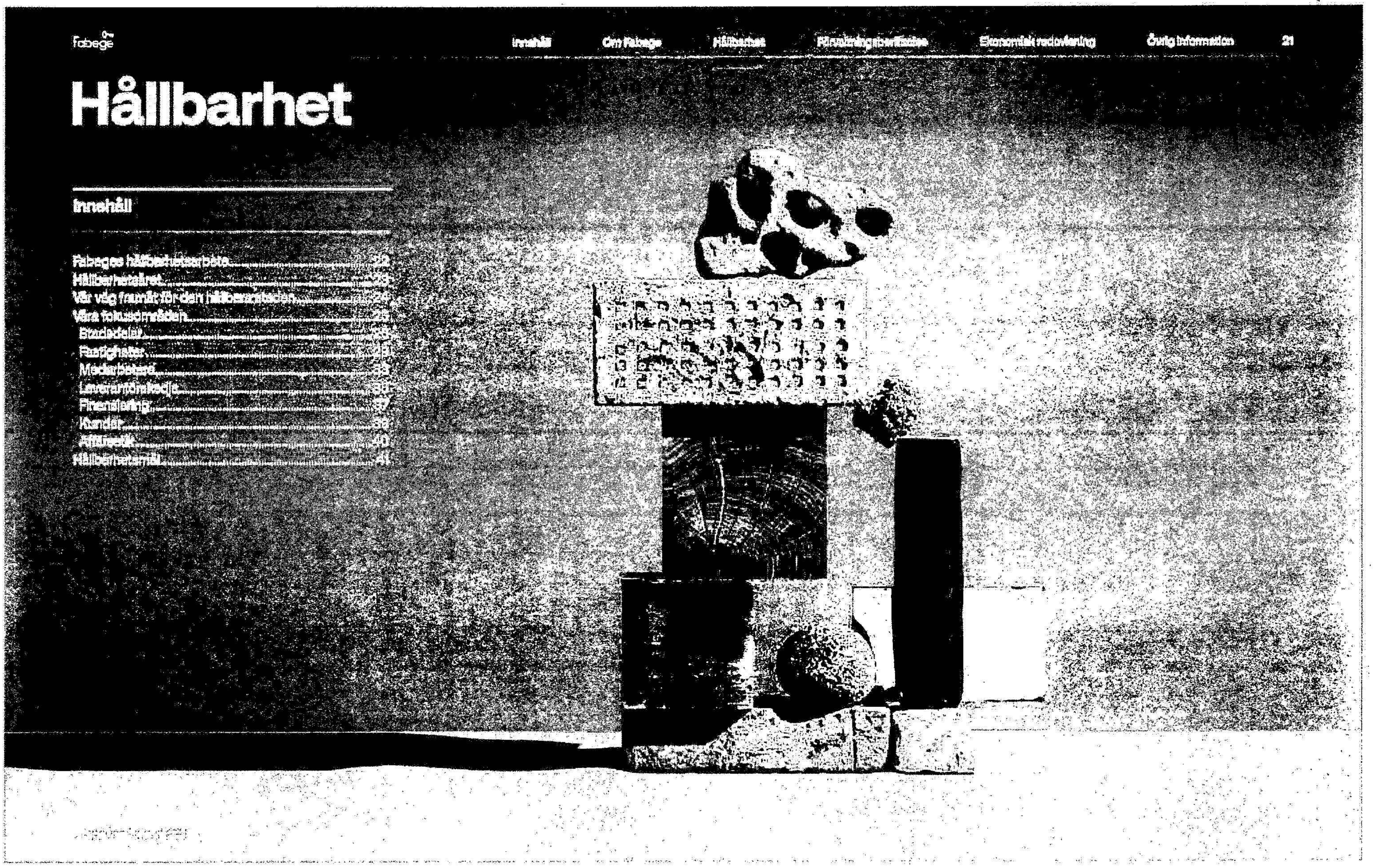
År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2013	Split 2:1	165 331 572	330 783 144	5 027 366 249	15,41
2014–2017		–	165 396 072	5 027 366 249	30,82
2018	Indragning av återköpta aktier	-5 328 400	160 395 672	5 027 366 249	30,82
2008	Konvertering av förlagslån	9 416	160 320 372	5 026 656 687	30,10
2009	Konvertering av förlagslån	5 906	160 311 664	5 026 274 609	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 160 873	160 368 248		
2007	Split 2:1	80 223 041	170 488 921	5 026 676 249	29,50
	Konvertering av förlagslån	25 703			
	Inlösenerbjudande Klövern AB	-5 548 105			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	83 436	100 589 282	5 029 699 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 331 370			
2005	Konvertering av förlagslån	3 170	96 165 671	4 807 775 550	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB4924911786BD0B410C214

Hållbarhet

Innehåll

Fabeges hållbarhetsarbete 32
Hållbarhetsåret 33
Vår väg framåt för den hållbara staden 34
Våra fokusområden 35
Stadsdelar 35
Fastigheter 41
Medarbetare 38
Leverantörskedja 39
Finansiering 37
Kunder 39
Affärsetik 40
Hållbarhetsmål 41



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

Document ID:
B7DDFE3EDEAB623431736BD6B1IC311

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

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

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

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



Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E710DFE3-0D4B-4B62-A911-796EDDB117311

Hållbarhetsåret

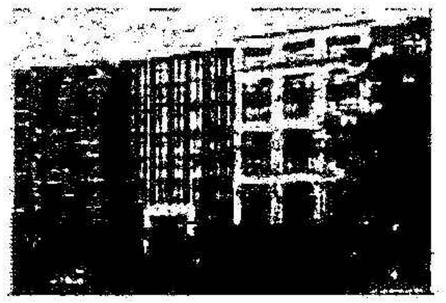
Fortsatt topplacering i GRESB

Med 92 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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



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

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

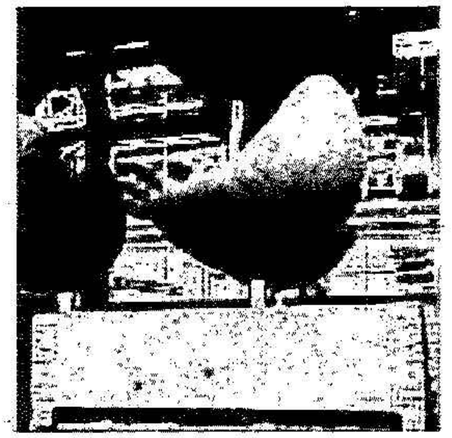


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är cerhort stolta över att vi avancerar till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Årets CSR-företag enligt Solna stad

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



Återbrukshubb i Solna Business Park

Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Grön aktie

Vi erhöll märkningen *Nasdaq Green Equity Designation*. Den gröna aktien redovisar transparens bolagets klimatpåverkan och syftar 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

- Visselajer i FNs Global Compact sedan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på nio förvaltningsfastigheter
- Uppförandekod införd för leverantörer
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017
- 95% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020.
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal tecknas 2010 och under 2023 uppnådde vi 98% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energianvändning från 168 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

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

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).

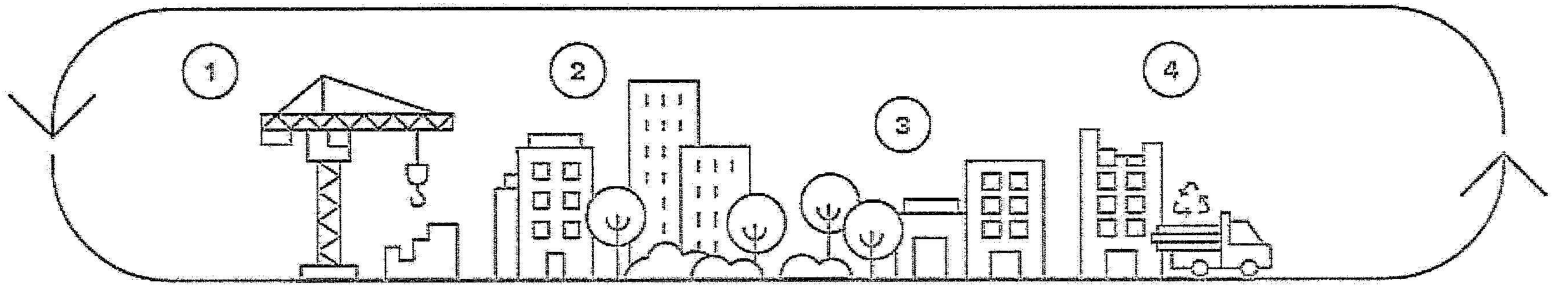
1. kvm Atemp: Ytmått är mätmetod av inneryta avsedd för uppvärmning, ventilation- och kylanläggning till mer än 10°C
2. Andel återbrukat byggmaterial av total mängd tillförda byggmaterial i 127 projekt som klimatredovisas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE3DDA816243173620B1C311

2024071808700

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggande

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

2. Användning

Driftsenergi för lokaler står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnybarbar energi och en fossilfri servicebilflotta. 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 ansvarsfastigheter kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och att optimerat energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och mikroklimat.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBAB62A9117968C0B41C311

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	• Energiåtgång • Luftföroreningar, hälsofarliga ämnen • Dagvatten • Utsläpp • Klimatanpassning • Trygghet	• Energiförbrukning • Klimatutsläpp • Avfall	• Säkerhet • Hälsa • Möjlighet att påverka • Klimatutsläpp	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö- och människorättsfrågor	• Grön finansiering	• God miljö • Tillgänglighet • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatutsläpp
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsprogram för större stadsdelsprojekt • Fokus på socialt hållbart utveckling av stadsdelar och områden • Platsanpassade och långsiktiga lösningar • 100% återställningsbar energi	• Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt behovsanpassning av inköpta tjänster (scope 3) per CRREM 1.5 2030 • 100% av identifierade fastigheter har en • Energieffektivisera under 70 kWh/kvm • Minska till 2025 • Öka andelen förnybar energi till 80% vid större ombyggnationer	• Lägre sjukfrånvaro • Förtroendeindex > 80% • Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare	• 100% hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer • System för uppföljning av leverantörskedjan • Värna om mänskliga rättigheter och goda arbetsförhållanden vid projekt	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsdriven finansiering och obligationer	• 100% grönt nyanvänd • Nöjd kund index 85 • Över 150 lokalspecifika kundåtgärder • Långsiktig och nära relation

Affärsetik	Väsentliga frågor	Exempel på mål och aktiviteter
	• Antikorruption • Skatt	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga anmälda överträdelser och anhängiggjorda undersökningar om uppförandekod för leverantörer • Visselblåsarfunktion där både externa samarbetspartners och anställda kan rapportera misstänkta oegentligheter • Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE9DBAB162A811736DDE11C311

2024071808701

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

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

Styrning och ansvar
Till grund för vårt arbete med utvecklingen av stadsdelarna ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy och de hållbarhetsmål vi har satt på såväl kort som lång sikt. Därtill 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, sysselsättning, nöjda och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

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

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

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



Aktivitet på Arenastaden. Bild: Fabege

I korthet

Väsentliga frågor
- Energisystem
- Utsläpp längs med livscykeln
- Mångfald
- Utbildning
- Mänskliga rättigheter
- Trygghet

Mål
- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader
- Fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar våra fysiska miljöer för livet i våra stadsdelar.
- Göra avtryck i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus alltid vila på barn och unga.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DEFE3ADBAB6B2A8117868D0B410311

Fokusområde – Stadsdelar forts

våra kundera medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddplatser.

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

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. 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 att kostnadsperspektiv, men framför allt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stömflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elnova och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnätet under perioder av stor efterfrågan.

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

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

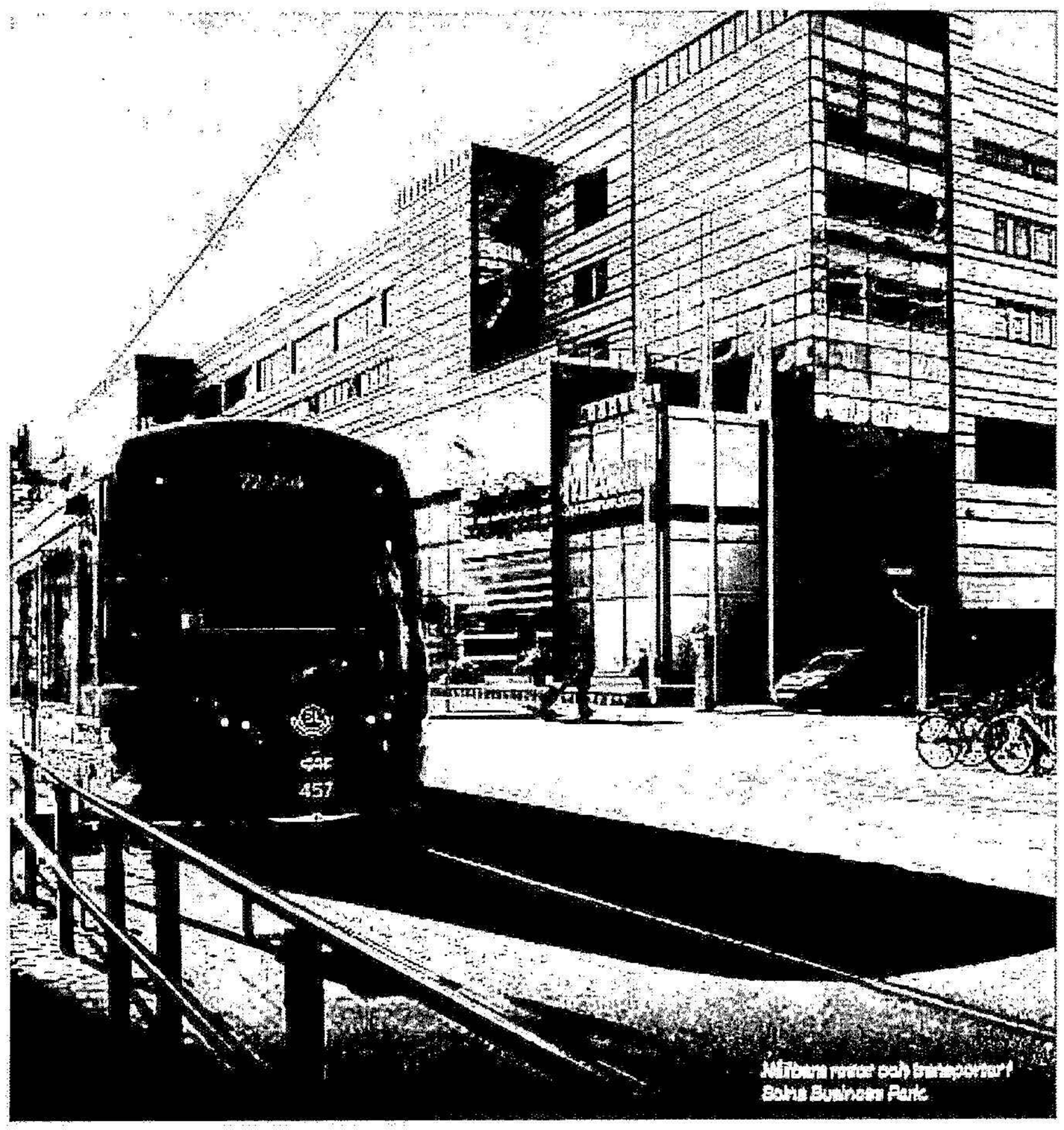
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

En viktig fråga för oss är att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden och vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt aktiviteter dag- och kvällstid bidrar till trygghet. Därför vill vi skapa förutsättningar för 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 uppfattas och på vår agenda finns allt från kollektivtrafik till offentlig utsmyckning. Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre principer:

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



Miljöers rester och transporter i Solna Business Park.

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

Exempel på initiativ

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DD1A2162A811736BDB41C311

2024071808702

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

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

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

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

> "Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

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

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

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



Unga sätter fart på propellerna under Regnbatongen i samarbete med konstnärskollektivet Streetcorner under Flemingsberg Block Party.

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

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stafetten Lixhjälpen. 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 socialklausul i våra ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi anställt och fått att bearbeta tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samrådet omfattar både de som fastighetsägare, och till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och ett 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:
B7D0FE33D6AB4B2A9A17766DDB41C314

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 resursoptimering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa. Vi fokuserar både på våra fastigheter under förvaltning samt på våra byggprojekt som omfattar såväl lokaler som bostäder.

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

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

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Energiomvandling
- Klimatavtryck
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöanpassade och energieffektiva byggnader och stadsdelar som gör vår omvärld möjligheter att välja och agera klimatsmart.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2040 mätt i CO_2-ekv.
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2019.
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.



Styrning och uppföljning

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

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

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

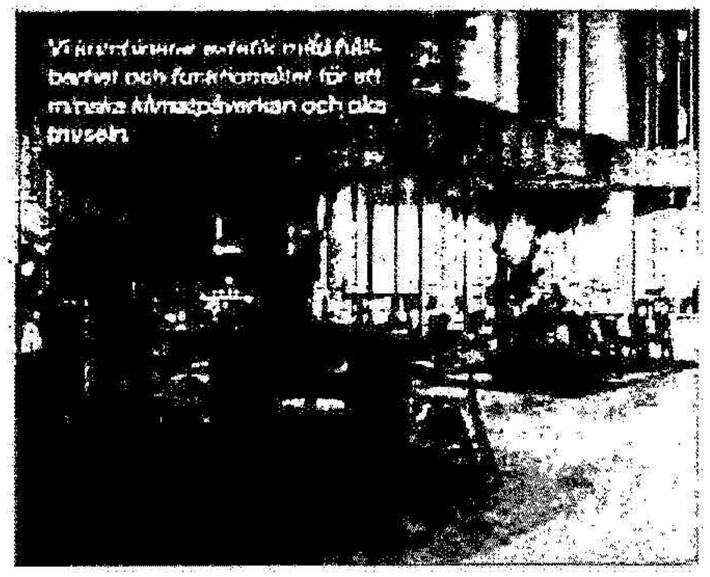
Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet ansökte vi 2018 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2015 som basår ska halvera 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 2040. 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 klimatmålet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna, som 2023 stod för alla utsläpp - scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 86 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minskade utsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad elförsörjning med utbyggnad av elnäten för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 kWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.



Vi arbetar aktivt med hållbarhet och funktionalitet för att minska klimatpåverkan och öka trivseln.

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

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

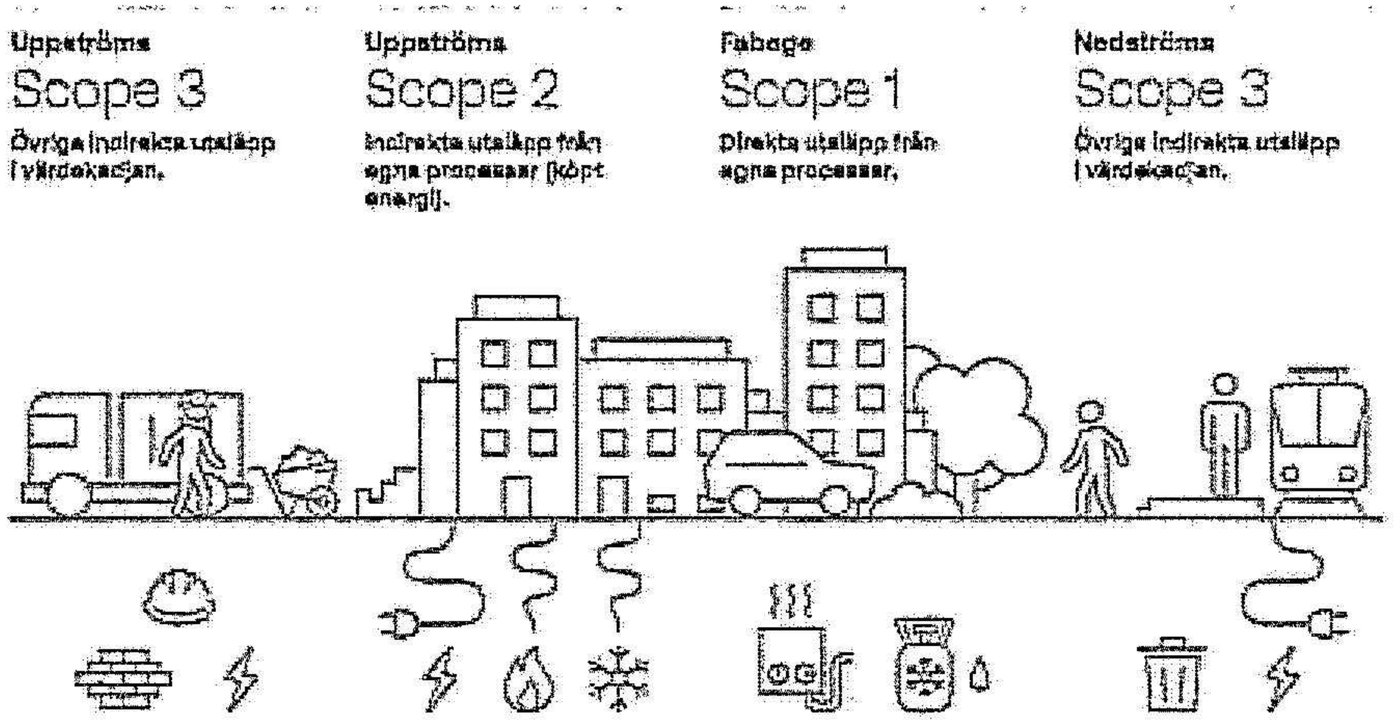
Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabeges riktlinje för CO_2-beräkning är mer ambitiös jämfört med lagkravet och innefattar fler byggdelar och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D8A8182A3117B6E0B41C311

2024071808703

Fokusområde – Fastigheter forts.

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



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

Användning av köpt energi
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

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

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

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för exkludering
Scope 1	Totalt	0	84	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	83	Fuel-based
	Serviceplan[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1 711	1 986	Fuel-based
	Värme	1 711	1 986	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	5 451	3 861	Fuel-based
	Värme	1 711	1 986	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet[2]	1 740	1 789	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 258	29 706	
	Avfallshantering	57	100	Spend-based
	Leasingbilar och tjänsteresor i bilar i tjänst	5	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 906	27 486	Average-based
	Fastighetsenergi	670	627	Fuel-based
	Pendlingsresor	98	98	Average-based
	Efterbehandling hyresgäster	509	484	Average-based
Summa		14 670	30 710	
Klimatkompensation av tjänsteområdesevenemang		-1 356	-1 807	
Verksamhetens utsläpp efter klimatkompensation		13 312	28 899	

[1] Tre reservbilar som kompenseras sedan drift 2022.
[2] Utsläppsfaktor för köpt el är ännu inte tillgänglig för 2023. Använt 2021 års faktor.
[3] Innefattar hyresgästers och hyresgästernas leverantörers avfall och pendlingsresor. Läs mer om vårt arbete med att beräkna utsläpp i scope 3 för fastighetsägare i rapporten "Klimatberäkning av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0AB162A811736B6084 1C311

Fokusområde – Fastigheter forts.

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

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

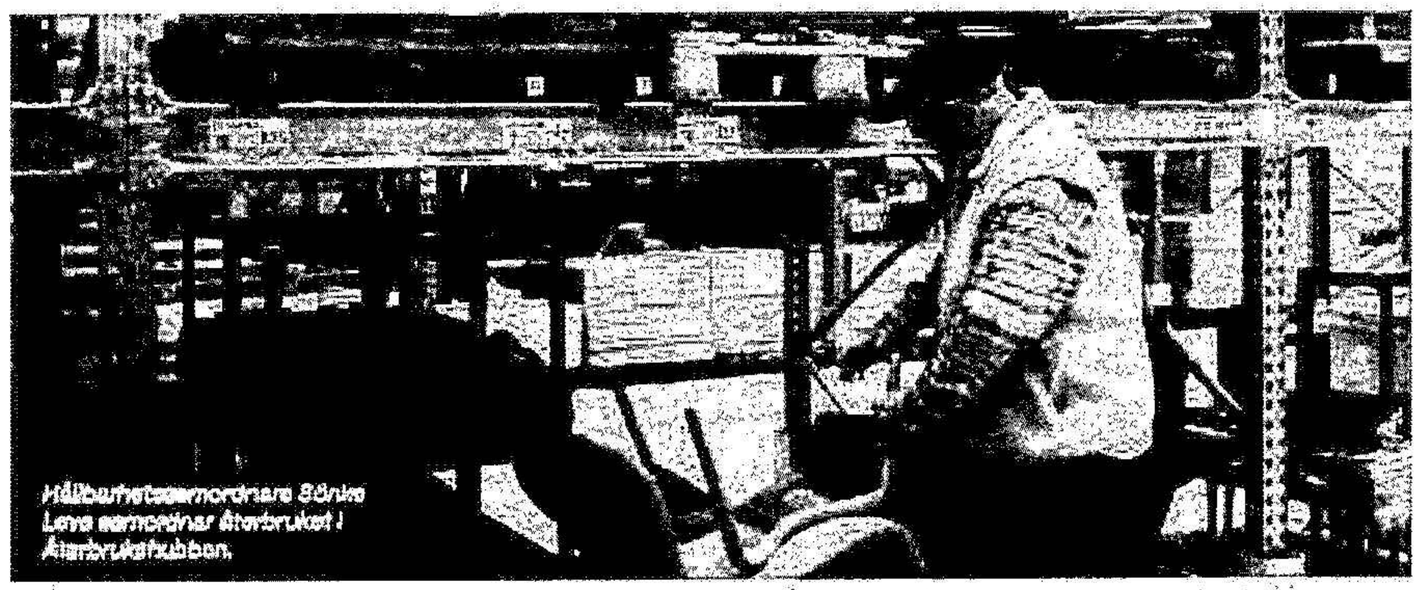
Cirkularitet och resurseffektivitet
Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat
För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 83 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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

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

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

I utveckling gällande för Hage Norra ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbruket tagel. Tillsammans med 14 samverkansparter 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 Hälsobetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den höga återbrukandelen medförde att minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.


Hållbarhetssamordnare Sönke Leve samordnar återbruket i Återbrukshubben.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som alla återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukmarknad och minskade klimatutsläpp för fastighetsbranschen. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbrukskonceptet och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

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

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

CITYLAB ACTION
Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtgärderna och effekterna är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För att certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE350BAB0029311736BD0B11C314

2024071808704

”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, cirkulantalsindex, med mål att 20 procent av mängden material som tillförs i ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukstrategin är vår fullskaliga återbrukshubb i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbrukskedja och 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 energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

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

Våra energieffektiviseringsmål

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

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

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vatterförbrukning med två procent. En lägre vatterförbrukning innebär förutom en minskad belastning på ändrade 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 vatterförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin


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

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. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya beteenden och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i huset och på så sätt skapa förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk 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 faktorerna är minst lika viktiga för medarbetarnas välmående, för att de ska prestera väl och inte minst vilja komma tillbaka till kontoret.

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

Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	713 454	66
BREEAM-SE	13	348 280	33
BREEAM Bespoke	2	18 264	1,8
Miljöbyggnad	1	5 490	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

[1] De fastigheter som årsvis påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande miljöcertifiering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BJDDFE35D6A0402A311736BC6B1103114

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

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

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för hur våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi ska vara ett företag för alla och bland annat vår policy för likabehandling sträcker 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 baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en djup ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårdssatsningar och skapar möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan 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 utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

I korthet

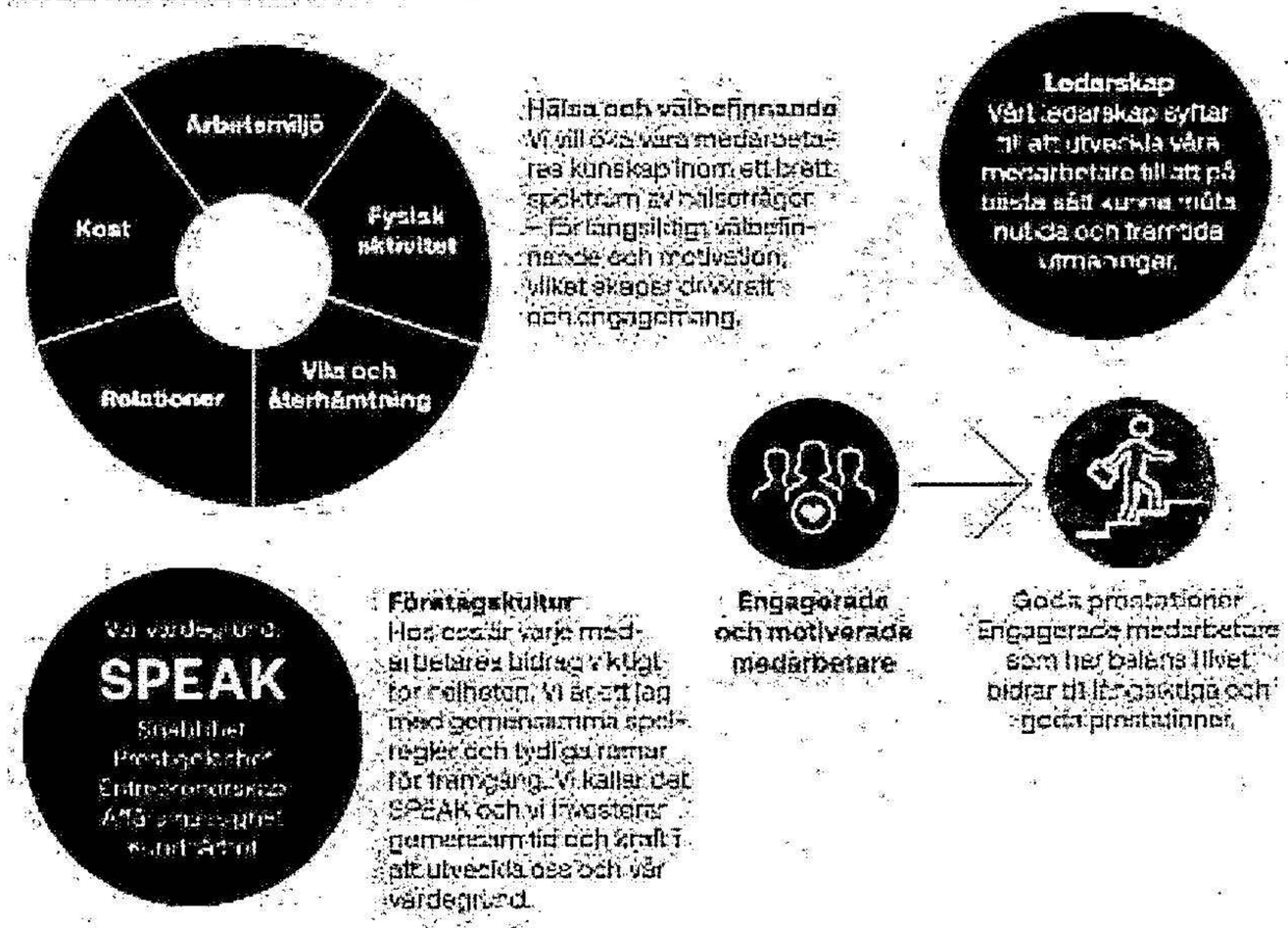
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetens

Mål

- Enpoints medarbetarnöjdhetsmått
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work

Med medarbetaren i fokus



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE35DEAB702A811796BD0B410361

2024071808705

Fokusområde - Medarbetare Forts



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

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

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

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

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

Medarbetare och miljö
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till 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 värdegrundsförankring
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och samman 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 uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 650 kr

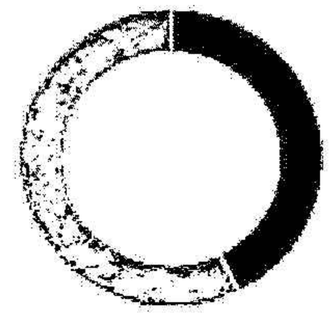
Great Place to Work

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

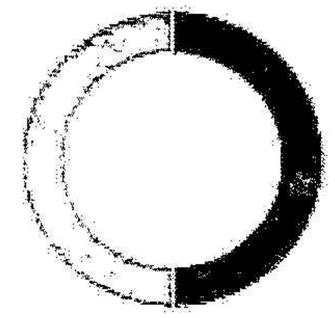
88 index

Könsfördelning

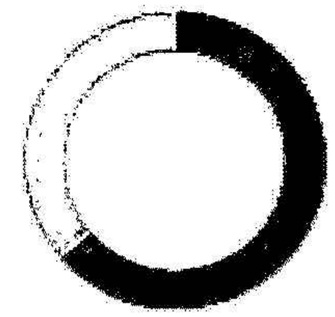
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID
B7D0FE3606A8162A811A9EB0B1C311

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

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

Styrning och löpande granskningar
Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att säkra ramarna för våra förvärvningar. Vi har i dag 330 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier för att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

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

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

Hög måluppfyllelse
Vi har sedan 2019 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 98.

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



Utvecklande samarbeten
I våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från TelgangAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och fyra har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra planer för socialt hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster
För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som anses vara särskilt betydelsefulla för våra 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 ojämlikhet, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilker för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

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

Mål:
- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE95D8A9162A3117986EC6B11C314

Fokusområde - Leverantörskedja forts.

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

Det är entreprenörerna som har arbetsledningsansvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med entreprenörerna där vi spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och 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 database.

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

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

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

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR)*	2

* Rapporteringen avseende olyckor har entreprenörer ännu inte full ut ansvarig på samtliga projekt varvid inte rapporterats entreprenörernas olyckor i FA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som lett till frånvaro i en eller flera påföljande arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalsbelagda hållbarhetsområden. En frågeenkät måste besvaras tillsammans med vår Uppförandekod. Leverantörer läser, förstår och följer vår arbetsmiljöpolicy, arbetsförhållanden, rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

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

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

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

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 förbättringar kan presenteras.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7DDFE3ADAAB162A811796BDC8B41C311

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

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

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor
Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt 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 avseende att använda för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett 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 screeningspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Cicero har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

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

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

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

Ett annat väsentligt taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 65 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att 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 68 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. Förmer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering
Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins krav för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Bilger Bostad under 2021 minskade andelen till 93 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Bilgers lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin
Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrisker, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra fastigheter. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Vi bidrar väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.
2. För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (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	3 527	100	0	68	62
Driftsutgifter	1 158	100	0	53	59
Kapitalutgifter	3 116	100	0	23	18

I korthet

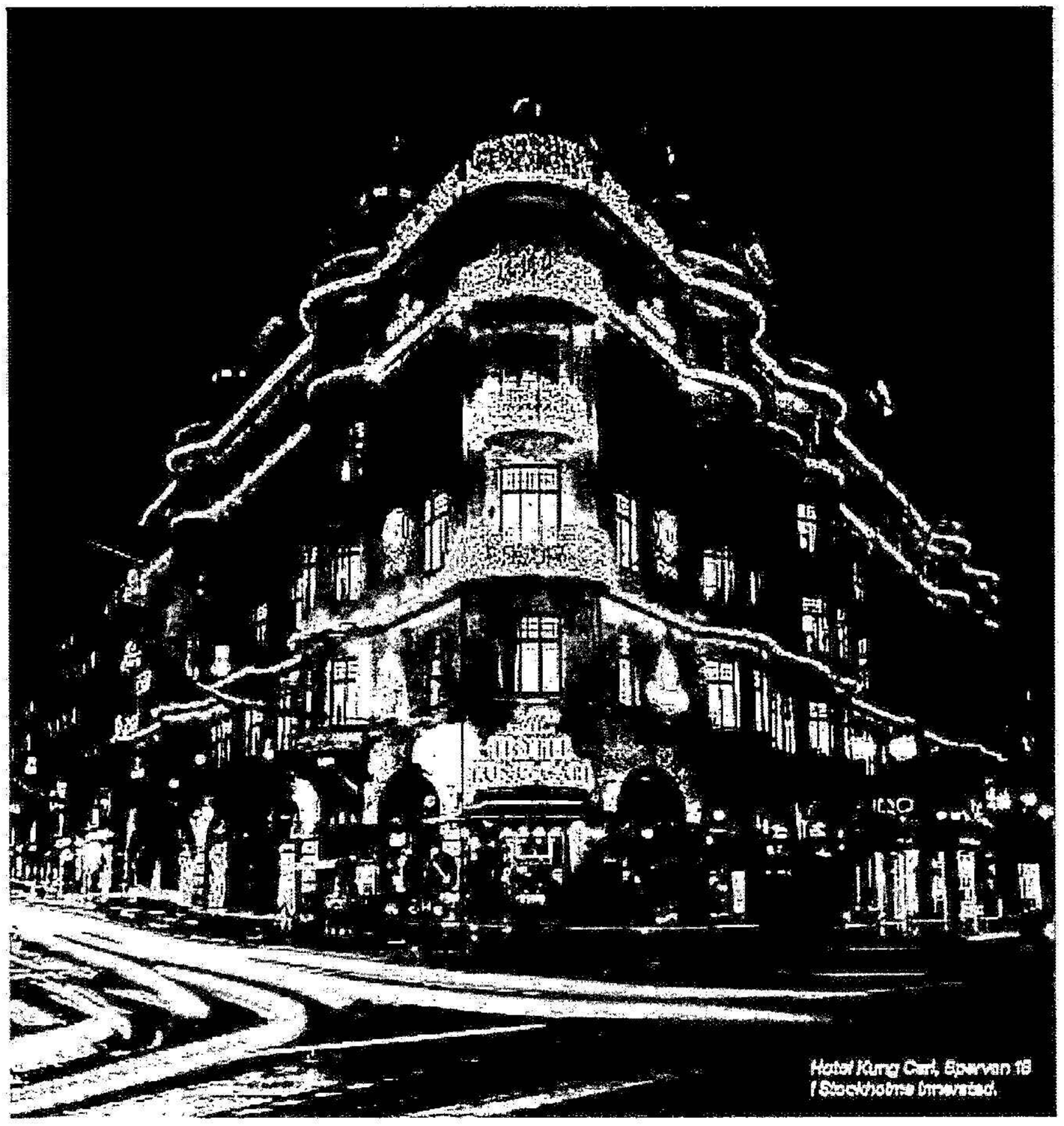
Väsentliga frågor
- Grön finansiering

Mål:
- Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6A3162A81730EDDB1C314

Fokusområde – Finansiering forts.



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

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 92–98

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

Redovisning av omsättning
Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tilläggsposter 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 fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Även Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter
Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. 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 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finansche[illegible]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33-D61A-4B62-A811-796BE09B11C,211
2024071808707

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

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

Samarbete för långsiktig hållbarhet
Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är trygghetsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med unga på Operan, en av Kungliga Operans tre konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, ute i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktivitetema kan bestå av rim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

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

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

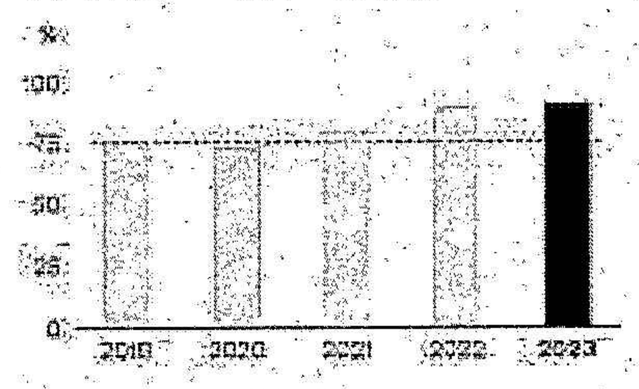
Flexibla lösningar med kunden i centrum
Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar 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.

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

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

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle välja att flytta till oss i första hand för ett lokalbyte.

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Avser kommers verksamhetslokaler.

Serviceanmälan och synpunkter

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

I korthet

Väsentliga frågor
- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatets åtgärder

Mål
- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål 80%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål långsiktigt 100%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 95% (mål långsiktigt 100%)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB162A911736EDC6B14C314

2024071808708

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

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

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

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



Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. 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 79 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis konkurrens och vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

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

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 dialog eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare hålls uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

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

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

I korthet

Väsentliga frågor
- Antikorruption
- Skatt

Mål
- Årlig utbildning av medarbetarna i uppförandekod: 100%.

Ramverk

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

Företagskultur

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7E0FE35DBAB16229811736EDB2841C311

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning slut
Andel förnybar energi, %	90	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning slut
Energiprestanda, total energi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Primärenergital, fossila bränslen, kWh/kvm Atemp	17	19	Producerad energi från egna källor 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Mätare fjärrvärme, %[1]	90	84	90% mätare för energiförbrukning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	384	327	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	99	98	
Miljöcertifierad hyresrätter, andel av total yta, %[2]	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE minst ambitionsnivå Excellent
Miljöcertifierad förvaltningsområde, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionsnivå Very good
Andel miljöanpassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	99	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e			Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska halveras per år CTA till år 2030 jämfört med 2015.
Scope 1	0	64	
Scope 2	1 711	1 993	
Scope 3	13 259	26 729	
Total, scope 1–3	14 970	28 716	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	–1 658	–1 317	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 312	27 399	

[1] År 2022 ingår kommunfastighetsbolagen i fjärrvärmeleverantörens.
[2] Kompletterande mål för scope 3 är tillkommit 2022.



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

MIA HÅGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0AB162A811738BDCB11C311

Hållbarhetsmål forts

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 85% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	3,12	Eftersträva låg sjukfrånvaro <5% med hänsyn till pågående hälsoundersökningar och förväntade frånvarodeparteringar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet centralt, % kvinnor	48	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

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

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

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

[1] Nöjd Kund-mätningar genomförs varannat år.
[2] Yta som mäts exklusive bostäder.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att hålla dialogen levande kring etiska frågor relaterade inom nära förhållande genom aktiviteter 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.”

GUNILLA CORNELL, CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE350BAB162A811736E26B1C311

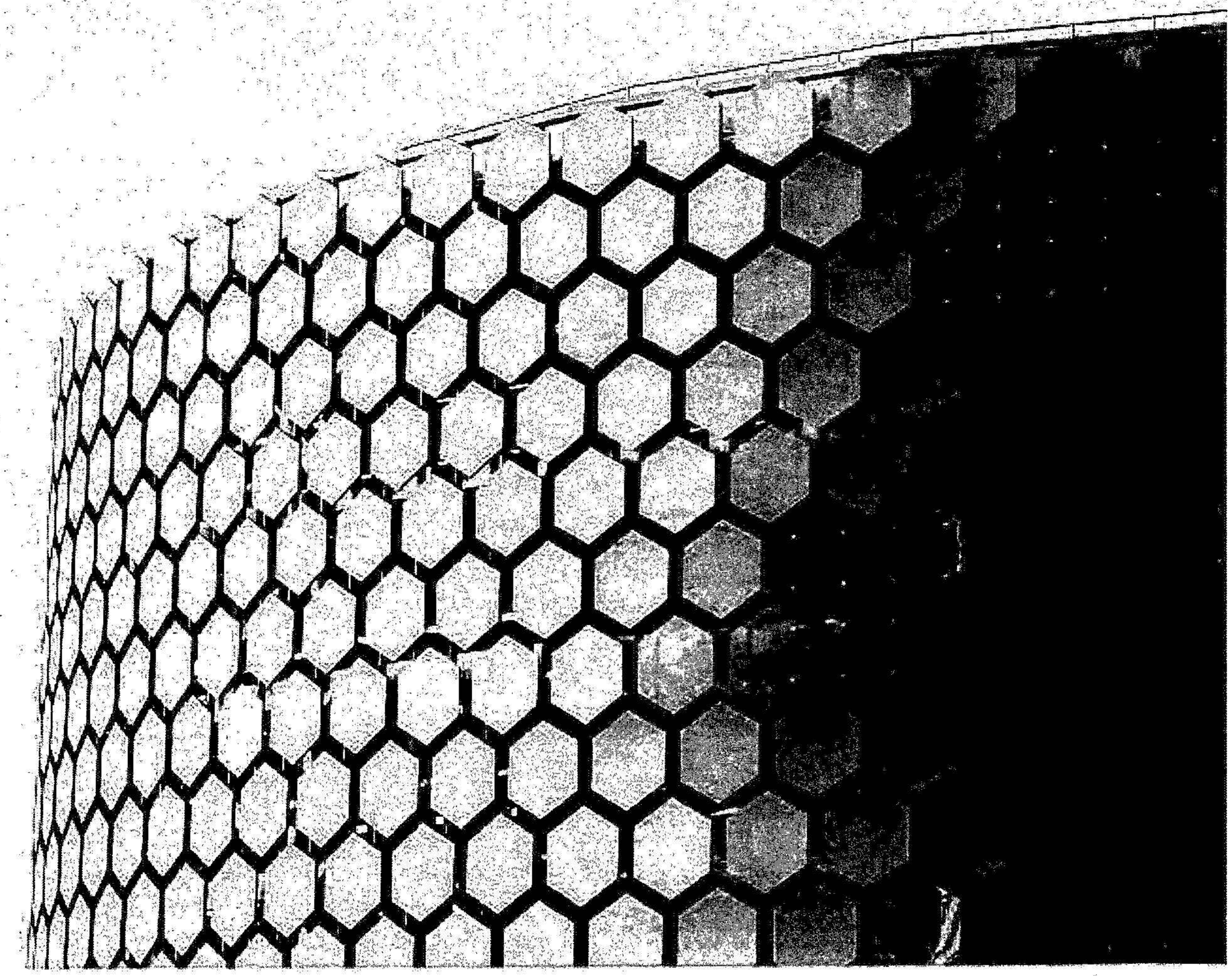
Förvaltningsberättelse 2023

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 ... 90



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D0FE35D0AB162A311736BD0B410314

2024071808710

Verksamhetens resultat

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

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

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,0 Mdkr (66,3) 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, också upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278) varav 96 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –217 Mkr (-190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med –3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling mot en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

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

Ansvarsfullt företagande
Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammanlaget på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att mänskliga rättigheter är viktiga. 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 hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

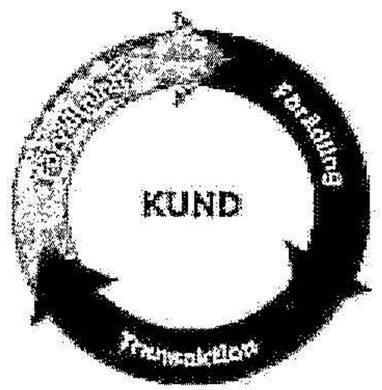
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

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

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 724	3 359
Nettouthyrning, Mkr	158	86	182
Överskottsgrad, %	75	74	78

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7DDFE3A-D6AB-462A-1736BD0B-41C314

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar
I februari förvärvades andra hälften av delägda Kracken 1, en garagefastighet i Råsunda. I april frånträddes bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ånoden 4, i Flemingsberg. I oktober frångicks fastigheterna Orgeln 7 och Glädjen 12 till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt
Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Nöten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp i Hagastaden, Norra.

Hyresgästanpassningen för Convendum i Hagern Mincre 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggnationerna som ökat till följd av oron i omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 101 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltnings portföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta mötten delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade värmekostnader i linje ningen av året. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling
Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (295). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till –549 Mkr (–374), varav administrativa kostnader –26 Mkr (–34) och nedskrivning av byggrätter med –8 Mkr (–61). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (–79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (–1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställts. Under 2023 har sju projekt färdigställts och slutavräknats varav ett deligt projekt. Det senare redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

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

Finansnetto
Räntenettot uppgick till –982 Mkr (–612). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till –45 Mkr (–42).

Resultat från intressebolag
Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mkr (–32) varav –80 Mkr (–54) avsåg tillskott till Arenabolaget, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projekten 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 väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (88,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –7 833 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 ränteläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt
Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 1 862 Mkr (–588) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Räntesvängsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

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

Uppskjuten skattaskuld/skattefordran
Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 8,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	–410	–573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 848	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	–23	–19
Nettoskuld uppskjuten skatt	**8 305**	**10 196**

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	374	282
Marknadsskatt	12	15
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	20
Summa	**385**	**322**

Segmentrapportering
Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 2 383 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –6 228 Mkr (–157).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 126 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 68 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –731 Mkr (–94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om –852 Mkr (12). Projektvinster mättes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (–71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (–83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –20 Mkr (6). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 105.

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

Fastigheter
Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (88,3).

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE5DCAB1623A11736D0DB1C3141

2024071808711

Verksamhetens resultat forts



Fabege Årsredovisning 2023

Värdet uppgick per årsskiftet till 519 Mkr (892) 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 (46 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad, ej utbetald utdelning om 188 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 126 kr (145). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

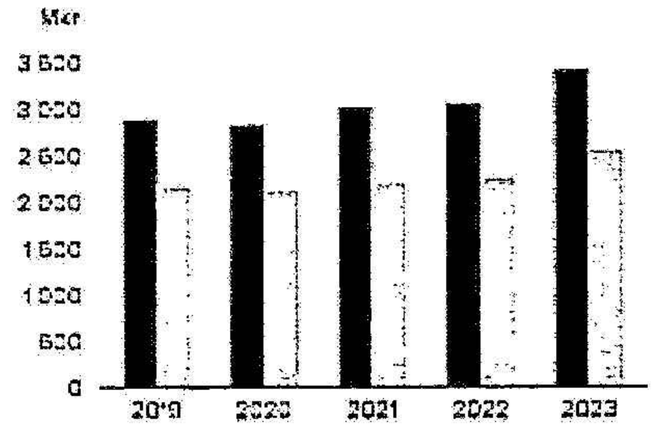
Kassaflöde
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 198). I investeringsverksamheten drev kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

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

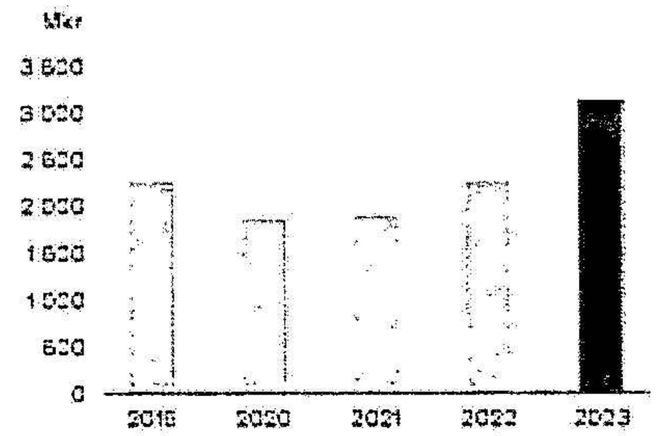
Styrelsens arbete
En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67–72.

Personal
Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 93 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 93 (89) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring eventuellt avsedda ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Varav cirka 2 500 Mkr avser förvärv av kontorsfastigheten Lärkan 13 i Stockholms innerstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
97D0FE34-DFAD-462A-B17-76BE0B410311

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
Oron på de finansiella marknaderna har medfört en förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierar löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 3,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade 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 back-up-facilieten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 63 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	3,6
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuld-exit, ggr	Max 13,0	13,6

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 855	2 787
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	8 960	7 250
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	55
Derivat marknadsvärde, Mkr	338	1 863
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	3,13	2,59
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	40,8	46,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 855	1 855
Gröna lån, övriga, Mkr	27 953	20 933
Total grön finansiering, Mkr	**39 942**	**32 982**
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	**46 518**	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

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

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

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

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

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering upprättades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet är 6 000 Mkr.

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

Säkerheter
Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 43 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
837DDFE35DBAB62A811796BD0B1FC314

Finansiering forts

swapparna löper med förfall upp till tio år men kan stängas av banken efter en period om 3–9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 698 Mkr (1 699). Värdeförändringen är av redovisningsmässig art och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100–104.

Aktier och aktiekapital
Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 6 097 Mkr (6 097) fördelat på 330 793 144 aktier (330 793 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,43 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	18,8
Gevarnn	12,0

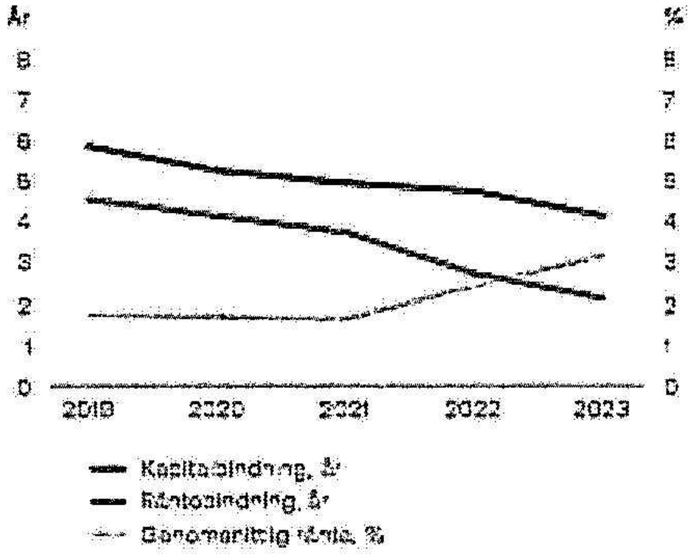
Antalet aktier ägda per årsskiftet via Fabeges wholly owned subsidiaries och Wihlborgs wholly owned subsidiaries totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

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

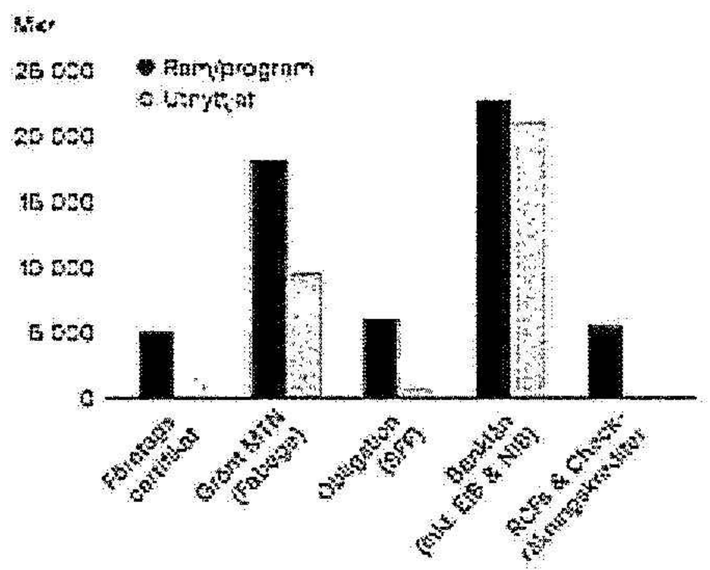
Finanspolicy
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle.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

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

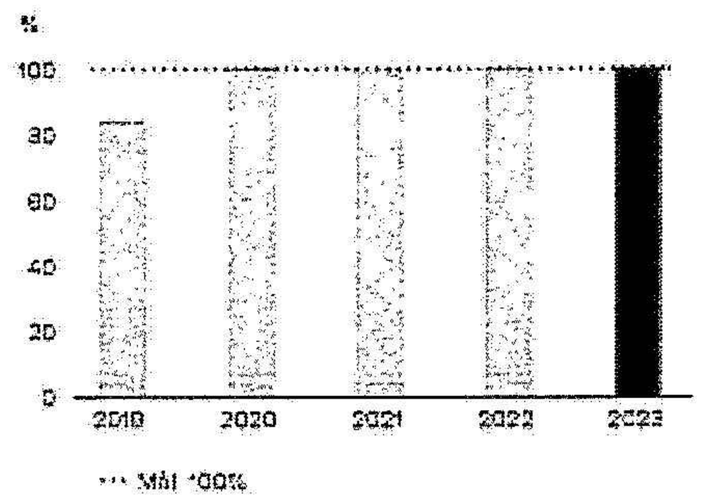
Finansiering



Fördelning finansieringskällor



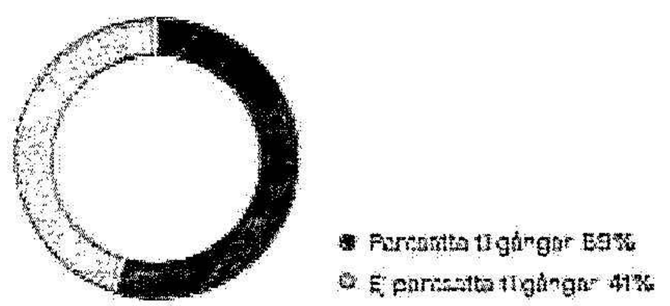
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsförde ning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE35-DBAB-4623-9311-7B6BDBB41C31

Finansiering forts.

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, MKr	Utnyttjat, MKr
Certifikatprogram	1 635	1 635
<1 år	7 179	7 169
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 500	9 060
3–4 år	760	760
4–5 år	2 626	2 626
5–10 år	5 160	5 160
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 185	1 185
Totalt	39 942	32 882

Räntelöptidsstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, MKr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	18 358	5,07	55
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	0,85	9
3–4 år	3 260	1,04	10
4–5 år	3 275	1,67	10
5–6 år	2 000	0,50	6
6–7 år	500	0,98	2
7–8 år	550	0,72	3
8–9 år	500	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 882	3,04	100

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

Utsikter inför 2024
Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Utrymningar göra fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering cyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot ökad andel bankfinansiering. Vidare får utgående marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsavslut på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Sandzén hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 595 888 008
Årets resultat	–199 535 425
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 238 773
I ny räkning balanseras	2 679 493 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

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

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

Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och deras möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –893 MKr (1 323), har beaktats.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DEAB162A311726BD0B410C3A1

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och riränsnivåer. 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 vagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl förbetad i Fabeges olika processer. Nedan beskriva 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 – konjunkturutsikter	●	●
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor		
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetsförvärv		
Fastighetens läge och funktion	○	○
Projekt – kostnad och kostnadsram		
Projekt – avbrutna projektyttar	●	○
Planprocesser		
Bostadsutveckling		
Fastighetsvärden		●
Fastighetsförvärv	○	○
Fastighetsförsäljningar	○	○

Finansiellt

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

Miljö

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

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skattehantering	○	○

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, penningtvätt	○	○

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensnätverkning	○	○
Beroende av nyckelpersoner		○

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsförhållanden	○	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläcka, bärbara datorer	○	
Media, varumärke	○	
Informationssäkerhet, intrång	○	
Systemstöd tillgänglighet		

○ Låg ◐ Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D9AB102A811766E0B14C314

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader
Vad moderna fastigheter i bra lägen är riskerar för strukturella tomhyror i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar koncernen under den period det tar att hyra ut och eventuellt renovera/uppgradera lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med svagande påverkan på hyror och förändrade behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi redovisade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter totalt	+1	331
Hyresnivå, kommersiella ytor	+1	323
Ekonomisk uthyrningsgrad	+1	359
Fastighetskostnader	+1	-58

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Hyresintäkter – kreditförluster, konkurser	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras ekonomi och det allmänna affärsklimatet. Värdet och utbudet av lokaler och goda kunder har dock även för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lågkonjunktur.	Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 20 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är mycket låga, vilket också speglar god kreditvärdighet, både bland våra goda kunder och bland våra företagsuppsägningar.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Värderingen är att risken för oplanerade vakanser är låg. Beslutsfattandet är långsiktigt och uppsägningar är ofta angelägna olika parter på kort sikt. Sänkning i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt mot vissa utmaningar. Hyresutvecklingen av kontorsfastigheter och utvecklingen av kontorsytor, påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Sedan pandemin har digitalisering och hemarbete ökat och frågan om kontorens framtid diskuteras. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella tomhyror i fastighetsportföljen bedöms vara låg med hänsyn till beskaffenheten på våra lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsbeståndet går ett stabilt ekonomiskt och tekniskt regelverksmässigt. I lönsamhetsanalyser samt vid större ändringar/förändringsåtgärder, väger långsiktigt kassaflöde ingående under påverkan. Detta gäller motsvarande för att långsiktigt bevara värdet. Våra vakanser består i projekterade fastigheter i attraktiva lägen, ingen vakanser är strukturella utan det är mer en tidsfråga att hitta rätt hyresgäst i rätt lokal. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent (88). Hyresförändringen i jämförbara enheter uppgick under året till 11 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Fastighetsägarnas index har fått genomslag i hyresförhandlingar som fortsatt ligga under året men nu planat ut. 2023 års index för vårens och hösten förhandlingar är 0,6 procent. Vi bedömer risken för genomslag hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På vissa delmarknader i norra delen av Stockholm som har drabbats av nedgången på kontorsmarknaden och utbudsökningen med mycket tomma ytor i nybyggnation kan det finnas risk för sjunkande hyror på dessa delmarknader.	Efterfrågan på kontor Stockholm har under en rad år varit mycket stark med stigande hyresnivåer. I dagsläget råder en större osäkerhet kring framtida behov och utformning av kontorslokaler. Storleken hyresvärd genomgår en förändring där förhandlingar pausades genomgående i vissa områden. Under 2023 har hänsyntagen vänt och det har inte skett någon större förändring på 3,2 procent. Cirka tio stora hyreskontrakt om 340 kvm har omförhandlats vilket har inneburit en ökning om cirka 15 procent från januari 2023. Vår bedömning är att utbyggnaden av nya kontorsområden i centrumnära lägen är begränsat och att det finns risk för fortsatta hyreshöjningar på dessa delmarknader.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB102A811736BD0B41C341

2024071808714

Risker och möjligheter forts.

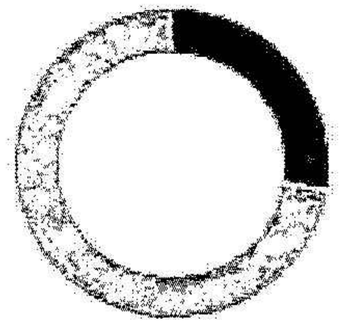
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	570	552	17
2025	308	518	16
2026	287	530	17
2027	134	467	14
2028	99	170	5
2029+	80	674	20
Kommersiell	1 447	2 149	65
Bostadsavtal	700	33	1
Garage- och parkering	638	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

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

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



- Tio största kunderna 28%
- Övriga kunder 72%

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den stigande utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en utökad närvaro på kontoren möter också företag som ser att minskat behov och vill minska den yta. Bilden är idag mixad och ingen tydlig trend har ännu utkristalliserats	I nära våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder nivåer av service till våra kunder utöver det som ett traditionellt kontor kräver. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra nyskapade kontor under konceptet NOW och våra kundcenter ger enkel tillgång till flexibla arbetsplatser vid vårt WAW-kluster är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Vårt fastighetsinnehav är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att utvecklingen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka tillväxt, tillväxt och branschstruktur med höga tjänsteinslag bedömer vi risken som låg. Antalet anställda inom kontorsverksamhet i Stockholm har haft en stadigt under en lång rad år. 2023 minskade för första gången antalet kontorsanställda på Stockholms kontorsmarknad	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan
Fastighetskostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för oväntade fastighetskostnader avser bl.a. vatten, fastighetsel, förändrade marknadspriser och avtalsregelverk påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsnära och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tryckfunktion kostnader som el och värme består på entreprenör och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snöiga vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedriver ett systematiskt arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande systemförbättringar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftsorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt stabil nivå på kostnaderna. Hyresgästerna står också för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2023 uppgick överskottsgraden till 75 procent
Fastighetsernas drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens: Allvarliga krav ställs på en effektiv förvaltning ur kunskapsaspekt, ekonomiskt perspektiv och miljöpåverkan. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och ett systematiskt för dagligt upptäckning av avvikelser i fastigheterna och kundernas felanmälningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energiåtervinning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetsernas löpande drift

■ Låg ■ Medel ■ Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35DBAB462A811736BD0B11C311

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt
Vi utför stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär ett stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som tillförts av pandemi och krig ökade kraftigt under förra året och har stabiliserats på en högre nivå. Fördyrningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för anpassat hyresgäster i kombination med högre nyttor eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av storstadsnära kontorsstarka projekt, bedömer vi att risken för strukturellt svaksta efter 2022 totalt sett är låg.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Tidsplan och kostnader	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i utförandefaser kan medföra att projektens lönsamhet försämras. Risken är begränsad till tidsplan och kostnadsnivå i upparbetade byggfastigheter. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–25 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi utför stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att skapa en långsiktig värdetillväxt. Ansvaret för dessa ligger på kvalificerade projektledare med lång erfarenhet och kompetens av upparbetningar som är att följa och följa upp stora och små projekt. Upparbetningar görs med stöd av tidsprogram, ramavtal och entreprenader. Bedömda investeringar om 20–25 Mdkr fattas av VD och förvaltas centralt. Investeringsramen för övergripande 62 Mdkr fattas av styrelsen.
Uthyrda projektytor	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Vid större nyproduktionsprojekt finns en risk att projekterade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken är låg med bakgrund av att projekt är en attraktiv lägen och att graden av projekt på projektstadion är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 88 procent. Större projektytor avser främst nyproduktionsprojekt, kontorsfastigheter. Vi startar endast underbyggnadsprojekt på projektstadion. Kravet på volym avseende förhandstecknade kontrakt vid projektstart är något anpassat för varje enskilt projekts "resonabilitet" och marknadsläge som rådande risk.
Planprocesser	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** Måttlig risk då planprocesserna normalt är långa och kan svårbegripliga. Planprocesser är tidskrävande och beroende av dialoger med kommunerna. Möjligheterna att realisera byggrätter i relation till en tidig nivån.	Ledtiderna för planprocesserna är långa, i snitt över tio år. Vi arbetar aktivt nära personerna med de kommuner som pertar. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 277 000 kvadratmeter hyresrätter kommersiella byggrätter varav 25 procent är planlagda. I portföljen ingår också 800 000 kvadratmeter nollagda bostadsbyggrätter varav 5 procent är planlagda.
Bostads-utveckling	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** Eventuella förseningar i upparbetningar och marknadsanpassning av lägenheter kan få betydande påverkan på projektresultat. Risk ena i portföljen är främst relaterade till kostnadsnivå i upparbetning av mindre och byggfastigheter samt marknadsanpassning vid försäljning av lägenheter. Projektstart eller på spekulation på försäljning av lägenheter innebär att det relativt stort risknivå. Bostadsprojektportföljen förvärvas genom mindre värderingsmässiga av ökade byggkostnader och högre bostadspriser.	Fastighetsgraden för bostadsprojekt i pågående produktion uppgick per årsskiftet till 85 procent vilket medför låg risk för osålda lägenheter vid färdigställande. Genom förvärvet av Bergs Gastad har vi tillgången att långsiktigt arbeta med bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risk och värdeutveckling. Vi har i dagsläget tvåstiftsvärmd att starta nya bostadsprojekt.

Vår bedömning är att byggsektorn är något osäkrad läge. Högre räntor innebär utökad stadsutvecklingsportföljen och en ökad osäkerhet kring värdeutvecklingen.

● Låg ● Måttlig ● Stor

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3FE35DBA2162A91730EDDB1163114

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden
Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinventeringar. 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	320	42,6	42,0
0	0	42,2	42,2
-1	-320	41,8	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 %	70
Driftskostnad	±50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	±0,25%	44
Långsiktig vakansgrad	±2%	15

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadsläget påverkas också av utgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår externa- och lokalstruktur, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med många kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i lägre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsfastigheter kommer också innebära att externa värdefaktorer påverkas. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultatet över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av bestämt värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78 Mdkr (82,3) motsvarande ungefär 62 700 kr/kvm (67 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,48 procent (3,22).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: Konsekvens: ● Medelhög risk för externa och interna faktorer såsom kommande skatteregler, miljöpåverkan mm mm.	Fastighetsförvärv bedöms av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån framtagen strategi och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har vi etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar bedöms av styrelsen. Interna due diligence-processer används för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om dessutom värde och potential i framtida utveckling.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35B0AB62A311738BD0B11C311

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank- som på kapitalmarknaden. Genomsnittslåneförfall är 3,6 procent av låneportföljen för räntebindningar är genomsnittlig återstående löptid 2,1 år.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnadsnetto, rullande 12 månaders nivå (exkl derivat)	+1 %-enhet	-123
Räntekostnadsnetto, längre bastalsnivå	+1 %-enhet	-328:3

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: 3 Likviditetsrisk avser det tillfälliga och även det mer långsiktiga gapet mellan betalningar och betalningsförmåga. Risken består i att motpart inte fullgör sina åtaganden i rätt tid och att bolaget därför inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Refinansieringsrisk är risken för att bolaget inte kan ersätta förfallna lån eller att det endast kan ersättas till högre kostnader.	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt arbetar aktivt med långa bindningstider och en jämn förfallostruktur. Långsiktiga kreditavtal med finansiella institutioner samt emissioner av bostadsobligationer och företagscertifikat är huvudsakliga finansieringskällor för att minska likviditetsrisken. Den fortsatt negativa påverkan på kapitalmarknaden innebar att bolaget under året inte kunde emittera kommersiella företagscertifikat. Fabege har god tillgång till långivare och kapitalmarknader och bedömer att bolaget har god förmåga att möta sina betalningsåtaganden. Med bakgrund av den höga marginalnivån på det gällande ramavtalen valde vi under året att inte nyttja ramavtalen och gällande ramavtal med banker. Senast gällande ramavtal upphörde i december 2023 och förlängdes inte då det inte längre bedömdes vara ett attraktivt alternativ. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,1 (2,7) år och räntebindningstiden för utestående lån var 2,0 (2,6) år.
Ränterisker och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar värdet på räntebärande tillgångar och skulder, alternativt kassaflödet. Risken består av att förändringar i marknadsräntor påverkar bolagets räntenetto och värdet på räntederivat. Räntenettot, innehav av räntebärande och värdeförändringar på räntederivat redovisas	Räntebindningen är en av Fabeges viktigaste finansiella riskkontroller och bolaget har som mål att räntebindningstiden ska vara mellan 2 och 5 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,1 (2,7) år. Vid utgången av året uppgick räntebindningstiden för utestående lån till 2,0 (2,6) år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7CDFE6CDCA3463A31C73CB0C8A1C314

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av fastighetsnära standard och läget. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för avhjälpande föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för återställandeåtgärd. Vid köp av fastighet är det en verksamhetsutövare inte sällan behöver åtgärdsansvaret av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana åtgärdsansvar kan uppstå även på sikt. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella lokalgenskaper. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM som krav för att minska miljö- och hälsorisker, 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En aktiv förvaltning med fokus på proaktiva ronderingar minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsoåtgärder samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller skadeersättningskrav till följd av miljöpåverkningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker. Högre krav för utsläpp av växthusgaser, högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och ras som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderförhållanden. Vissa långsamma risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utfasning av användning av värmepumpar.	Ett antal indikatorer i ventilationssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bestämningsfaktorer som syftar till att göra överväganden gällande risker och att minska påverkan från externa väderförhållanden orsakade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från marken förhindras bland annat genom tätning av marken, tröskningar och pumpning av vatten från fastigheter. Vi har genomfört klimatscenarioanalyser på byggnadsnivå i riskområdena Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade både nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastigheter och stadsutveckling säkerställs att redovisningsgrundande för att hantera identifierade risker, såsom dag vattenhantering. Vi arbetar i övrigt med termisk komfort för att förhindra övertemperaturer. Genom att gemensamt mäta vattenförbrukningen baserat på byggnadens faktiska konsumtionspositioner, så minskar behovet av vattenbrunnar under sommar med torka. Vi arbetar med nätverket och nationell utbildning av anpassade byggnadssystem och metoder för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och utbyte under kommande decennier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3ADA8462A811736DC0D410C314

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Klimat-påverkan från förvaltning	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Lägre risk än 10 år av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad och vårt arbetssätt är anpassat mot att nå Parisavtalets klimatmålsättningen. Olycka kan inträffa som medför utsläpp av köldmedia.	Egen många år arbetar vi aktivt med att minska vår klimatpåverkan från energiförbrukning, avfallshantering, tjänsteresor och transporter. Genom att maximera energieffektiviteten säkrar vi tillgång till miljövänlig energi och minskar vårt energibehov. Andelen förnybar energi ökar löpande. Målsättningen är att minst 70 % av vår förvaltningsportfölj år 2030 ska vara certifierad, huvudsakligen genom BREEAM-systemen och certifiering av byggnader. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per Kvadratmeter, Värmeförbrukning till 70 kWh per Kvadratmeter år 2023
Klimat-påverkan från projekt	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Högre risk än 10 år av att en miljöanpassning avseende transportsystem, energi, avfall och materialval inte byggprocessen. Olycka kan inträffa under och andra intressenter på arbetsplatsen och omgivningen. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Andra risker omfattar om ökade priser på förnybar energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2023 implementerades vi att nytt mål avseende andelen återvunnet material. Vidare är den övergripande målsättningen att halvera klimatpåverkan per kvadratmeter ETA från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med våra entreprenörer med kontinuerlig omvärldsbevakning med fokus på miljöanpassade lösningar, material och teknik som har en miljövänlig, minimal klimatpåverkan.

Skatt

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Skatte-lagstiftning	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Medelstor risk att förändringar på marknaden leder till relativt stor påverkan på vinsten. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetsskatt, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Inga lönsamhetsförslag på förändringar förväntas för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skatte-hantering	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Kraven från omvärlden på etisk skattehantering när ökar, risken vid fusktag avser främst varumärkesrisk. Vi bedömer risken som låg för oss.	Att vara ansvarsfull skattyd i Sverige och världen är 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för ansvarsfull skattehantering. Den säkerställer att vi följer alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och att vi agerar så att vi får ut rätt skatt i rätt land. Vi har en tydlig, lagefast och ansvarsfull skattehantering och rätt nivå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3DFE3ADA462A8177B2B0B11C311

2024071808717

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Bestickning, mutbrott, otillåtet beteende	Sannolikhet: ■ Konsekvens: ■ Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår utförda uppförandekod. Byggkarteller är ett känt problem, inom våra större projekt deltar många aktörer och tjänsteföretag/leverantörer anlitas genom underleverantörer i kedjor. Dessa tydliga krav i samtliga upphandlingar är en lång leverantörskedja även ett övergripande och nära för aktiviteter som sker mot våra medarbetare finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, har alltid antagits. Etiska frågor diskuteras löpande inom ramen för personalmöten och konferenser. Vi har sedan länge rutiner att alltid följa med ofärdig, innan vår att fånga upp och hantera oönskade frågeställningar snarast. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och riskutbildningsträning. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstänkta om otillåtet beteende. Genomförd med anropsramar utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hållbarhetsgranskas av ett kvalificerat bolag. Samtliga leverantörer står även under övervakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Vår bedömning är att korruption över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen har vi leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser upptäcks kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Medarbetare

Medarbetare
I förvaltande är de värden som förvaltas hos vi en relativt liten medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i vissa mån göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ■ Konsekvens: ■ Låg risk, dock nog konkurrens om vissa yrkeskategorier i fokus mot den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på inhyrd kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom tekniskt personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi erbjuder mod strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av samtliga medarbetare inom kritiska kompetenser. En viktig del rekrytera är via samarbete med utbildningshuvudet för att på så tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och omsorgen. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året antagit ett internt mentorprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: Konsekvens: ■ Medelhög risk. Vi har en relativt platt och personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi strävar alltid efter att det ska finnas backup i form av personal som kan nyckla in för varandra till exempel vid semester. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter. Vid gemensamma möten möjliggör olika personer med likartad kompetens åt.

■ Låg ■ Medel ■ Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3ED6A8162A8111736BDBB41C314

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av ändamålsenlig avtalsreglering och tydliga riktlinjer. Inom våra större projekt, där många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led, finns tydliga krav i samtliga upphandlingar där de högsta leverantörerna även ställer dessa krav på sina leverantörer som ligger mot våra värderingar i fokus.	Vi accepterar ingen form av kränkningar av mänskliga rättigheter eller annan form av otillbörlig arbetsledning eller osunda arbetsvillkor inom våra egna bolagsramar. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som grundar på hur väl medarbetarna ska och därmed förutsättningar att prestera. Vår värdegrund SPEAK är att betrakta som det övergripande temat för hur vi ska leva och arbeta med målsättning, utveckling, mod och personalansvar. Särskilt med anpassning av utvecklingsområden och aktiviteter granskas med inriktning mot hållbarhet och mänskliga rättigheter med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda möjliga negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att leverantörer som är direkta leverantörer är gas. Genom avtalen där vi kommunicerar att efterleva vår uppförandekod. Om risk för att uppdragstagaren avtalen avvisas med omedelbar verkan. Vi genomför våra direkta leverantörer att följa och följa upp dina medarbetaren, arbetsförhållanden i syfte att kunna säkerställa hög leverantörskedja.

■ Låg ■ Medel ■ Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE23DBAB162A81173B5B40B410C314

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Informations-läckage, bärs-regelbrott	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har skrivit och vidtagit lämpliga rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation om insiderhantering samt ansvarsroller för hel dataformationen.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi eftersträvar att alltid vara öppna i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning
Informations-säkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den hybrida accessen till våra fastigheter utgör en risk, DDOS-attacker kan på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skadlyckt och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest effektiva skydd mot så kallade Ransomware- och Malware-attacker
Systematisk tillgänglighet	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Behovet av verksamhetskritisk tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder	Vi har flera lösningar med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personal. Allt för att eliminera osäkra avbrott i leverans och funktion.

● Låg ● Medel ● Stor

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

Document ID:
B7EDFE31-DAB-462A9117366B0BA1C311

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

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

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

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

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

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

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBA9B2A3117B6BD0B1BC914

2024071808719

Styrningsstruktur

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

1. Aktieägarna
Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 208 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	*8,6
Gavanta	*2,0

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

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

3. Valberedning
Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget om 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.

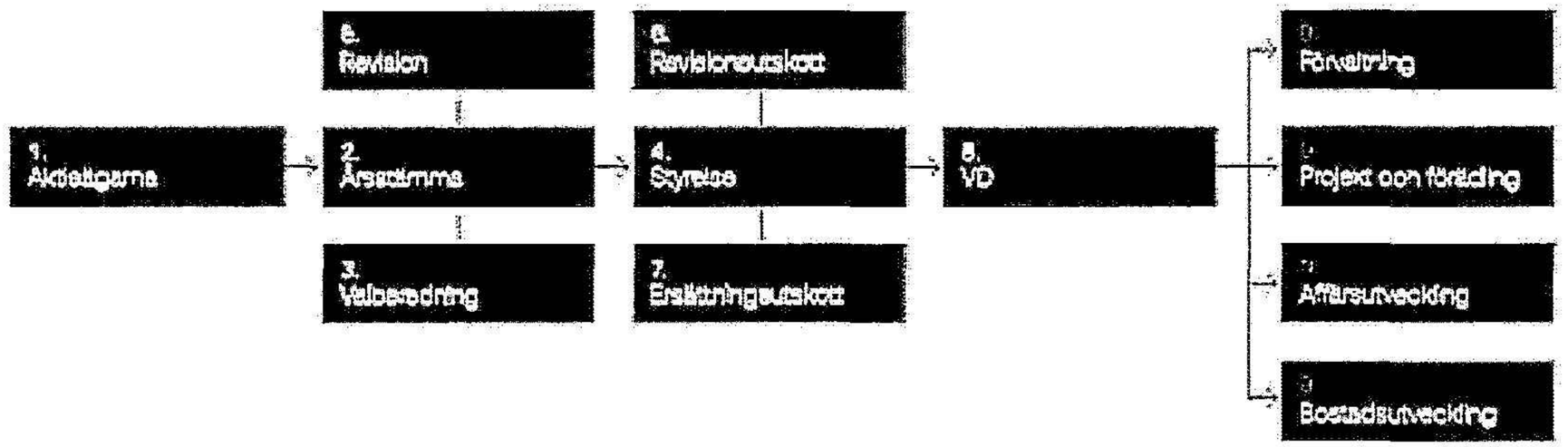
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från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

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

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

Uppdraget omfattar beredning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorernas 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:
57D0FE35-DAB462A8-1179B8DB-1C311

Styrningsstruktur forts

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

7. Ersättningsutskott
Styrelsen har inom sig utsett ett ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder underlag för beslut i ersättningsfrågor till VD och bolagsledning. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- VDs roll som föredragande på styrelsemötena.
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka 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 skyldigheter beträffande information med mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350AB102A811736BB0B41C314

2024071808720

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

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

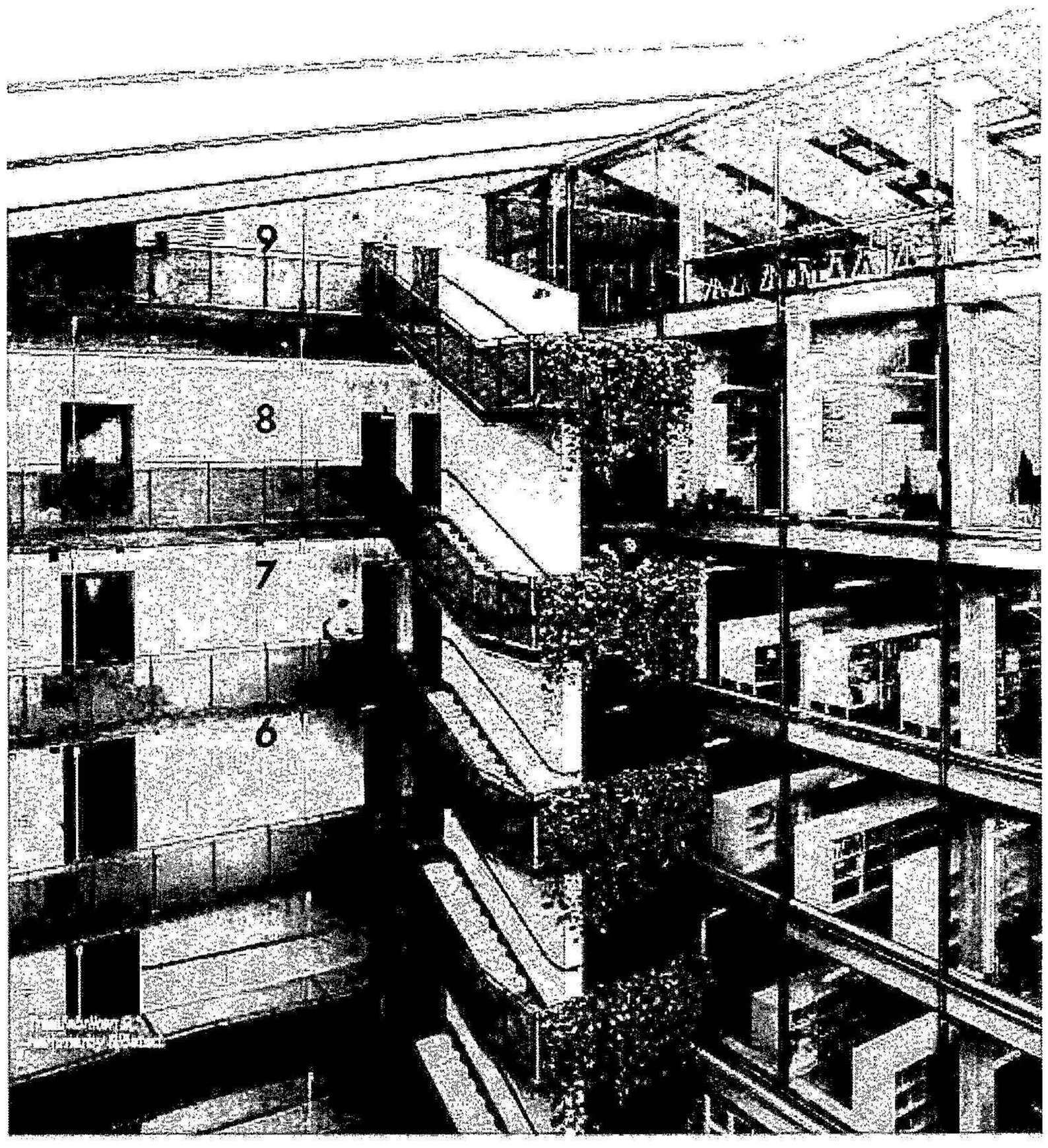
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet,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

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege ska agera med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en 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 tidigare års årsstämmor
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värdegrund SPEAK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D9A8162A811796BD0B410311

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 58,6 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma-2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode
Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Asklin, Matties Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anne Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 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, 2 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 vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utses senast sex månader före årsstämman och representanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

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

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

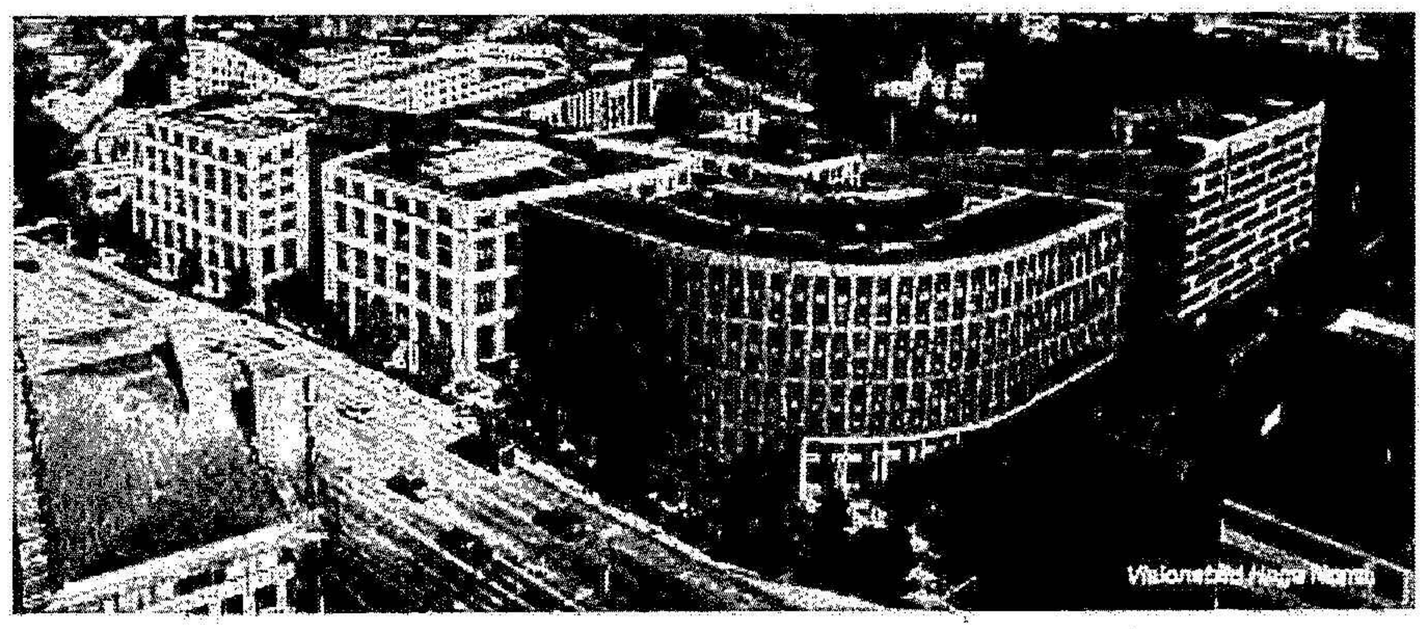
REVISION
Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering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

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

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,8
Håvard Ronning	Geveran	12,0
Katarina Hammar	Nordens fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,0

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


Visionsbild, Hagastaden

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

I styrelsen eftersträvas kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att utöva, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och klimatfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabegeaktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE32D6AB02A31736EC0B1C311

2024071808721

Bolagsstyrningen 2023 forts

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

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

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

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



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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på 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), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför bytet vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

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

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

Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, räntebindningar och årsbokslut av egna aktier. Totalt hölls 14 styrelsemöten under året inklusive det konstituerande mötet.

Kv1

30 januari
Extra möte – avyttring bostadsbyggrätter till JM.

8 februari
Ordinarie möte – bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm.

7 mars
Per capsulam – årsredovisning 2022.

Kv2

29 april
Ordinarie möte, konstituerande möte.

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

Kv3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2.

13 september
Ordinarie möte.

Kv4

14 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte, strategidjupdykning och budget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35E0A8462A911736EC0B410314

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

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

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

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

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Tekniskt arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/ inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.



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

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott inför avstämning med revisorer. Fabeges interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE95D6AB7623811736BDCB41C314

2024071808722

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning mot fastlående systemspecifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

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

VD och 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 förnärma 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 i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 88.

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

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

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

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

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

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

Revisionsutskottet har under 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 nuvarande 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:
B7DDFE35-D1A8-4629-911A-36EDC1BB1C311

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

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

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arvsås AB och Jernhusen AB, Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Olof Hanssen Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Med make 256 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

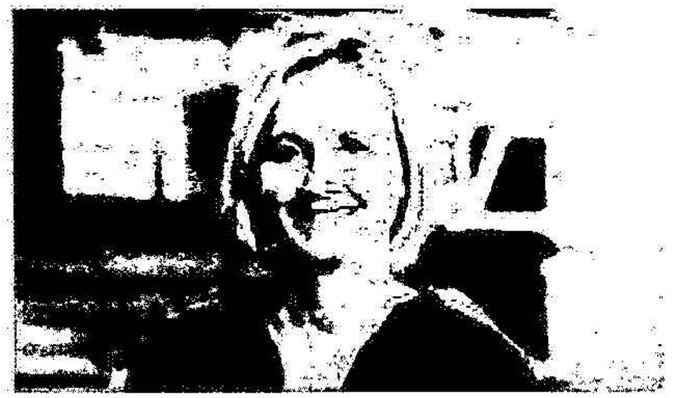
Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE32D8AB4A9A11736BCCB11C2114

2024071808723

Fabeges styrelse forts.



Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 265

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB. Styrelseordförande Catena Fastigheter AB. Styrelseledamot i Bonava AB, Rägle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anne Ämeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1953

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020. Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0AB462A811736E6B41C311

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

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

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 52 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2005

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt Joh. Mattson Fastighetsföretagen AB.

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 630*



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 980*



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 319*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Avser innehav per den 2024-02-16.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE35D0AB102A31738BDAB11C311

Koncernledningen forts



Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Södertälje kommun

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*



Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1983

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

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

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 8 451*



Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1976

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Drott AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 300*

*Aktieinnehav per den 2024-02-15. ** Medlem sedan 2024-01-31

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

Document ID:
87DDFE31-DA4A-4B29-9177-8EC0B41C3111

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen
Detta är vår trettonde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2023 som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnitten, tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 87–89 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 allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

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

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

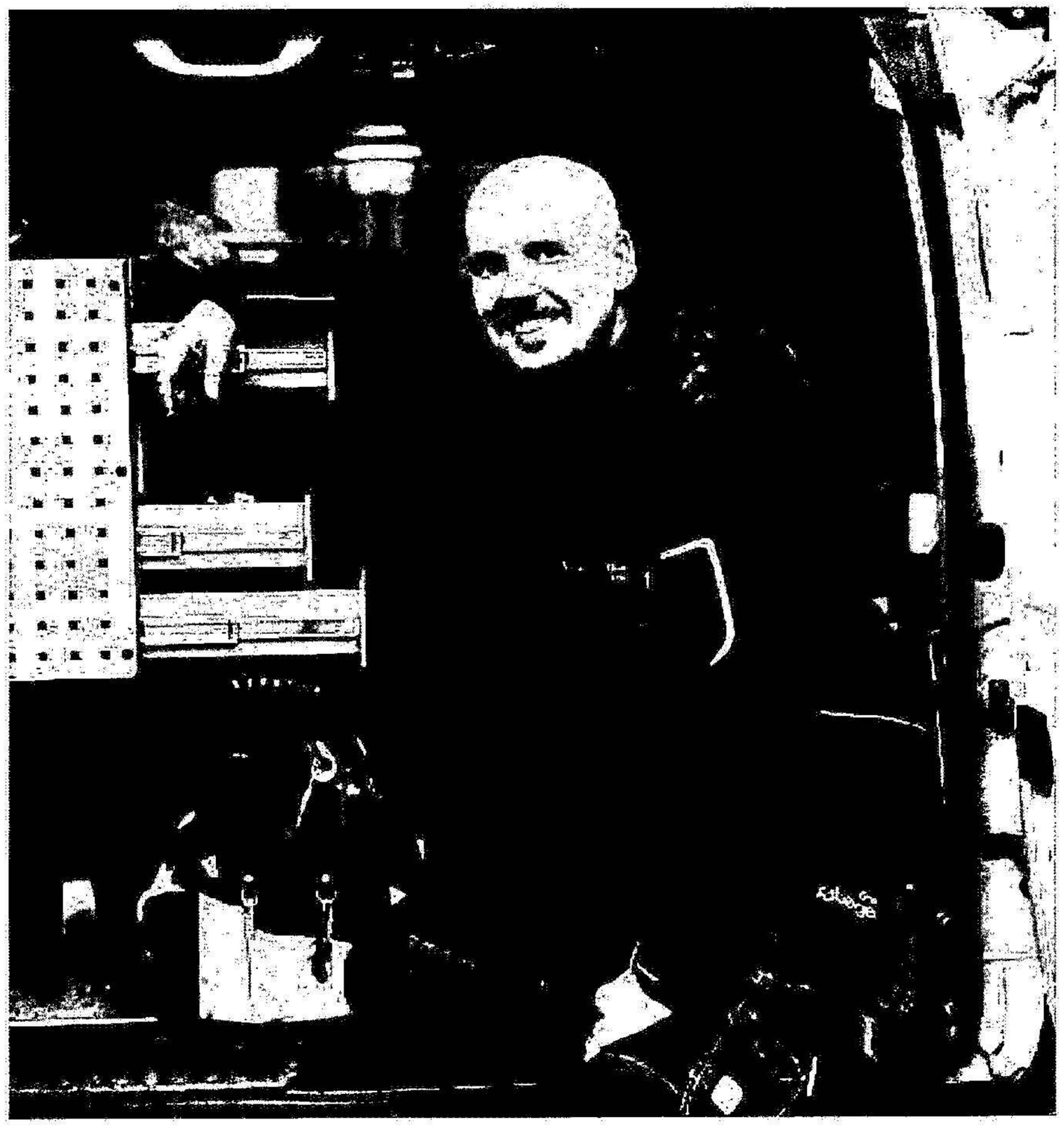
Intressentdialog och väsentlighetsanalys
Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog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

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

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

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

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listan 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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE55D0A6102931173BEE9B410314

2024071808725

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

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp
För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ekvivalenten koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi olika 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 vårt finansiella control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastigheternas energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningar av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelser när vi placerat jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se sidan 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet
Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag har vi 100 procent elbil.

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

Våra scope 3 innefattar avfallshantering 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 ut från nedvanceuncerälkningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,6 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ilkt föregående år innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

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

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

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

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

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

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

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



Affärsetik och moral
Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2023 har inga incidenter av brott mot legitimering 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:
B7DDFE35D6A8462A8110686C0B41C311

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Utvecklingsområden/lokaliseringsmöjligheter • Samverkan	• Energieffektivisering • Klimatutsläpp • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensutveckling
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samhällsnödvändighet • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 308: Avfall	• GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkanssituationer.	• Klimatpåverkan i byggskede, energi och klimat i användningsskede och cirkulära möjligheter i slutskede. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, inköp och utveckling.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund.
Vi vill uppnå följande	• Sidan till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. • Fortsatta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar. • Genom skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vi på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en viktig in på arbetsmarknaden.	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och nyanser klimatsmart. • Vår fastighetsbestånd klimatneutralt 2030. • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underskattar i enkäten. • Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, fastighetsutveckling och förädling verkar vi för en hållbar stadsmiljö- och stadsutveckling. • Medverkar till utveckling och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Skapar upplevelsebaserade, jämlika och inkluderande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action. • Utvecklar klimatanpassade, energisystemlösningar för hållbara stadsdelar. • Skapar förutsättningar för en trygg och säker närmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning, ska vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt. • Har samverkansinitiativ gentemot skolor och lokala idrottsaktiviteter såsom Idrottslyft och H.A.N.G. • Samverkar med fastighetsägarna, näringsliv, kommuner och polisen för trygghetsinventering samt ökad närvaro och trygghet kring byggnad. • Samverkar med Kollektivtrafiken samt har bland annat ett eldrift med 190 Vikt till finansiering av tunnelbanestationsbyggnad i Arenastaden.	• Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck. • Byggt en nollenergi byggnad certifierad enligt FEBY Guld Flushus. • Minskat energianvändningen och ökat andelen förnyelsebar energi. • Bidrar till ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt att attraktiva stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Vi undersöker för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta lösningar i våra fastigheter. • Utformning av lokaler med hög kvalitet, produktival, flexibelhet, kvalitet, energieffektivisering och kretsloppstänk som del av grönt arbete. • Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak eller planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel.	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna, förbättrar sina färdigheter inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. • Säkerställer lika möjligheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan tillhörighet. • Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté. • Medverkar till trygghet och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Genomför kontinuerlig med fokus på vår värdegrund SPEAK. • Friskvårdsaktiviteter
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingsråd • Uppförandekod • Uppförande- och inköpspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Kvalitetspolicy • Energistrategi • Riktlinje CO_2-sänkning • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av lokala samråd. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatsklimatkontroller via projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Uppföljning av miljöcertifieringssystem. • Energiuppföljning • Utvärdering av produktionsnivå via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatbokföringar. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Årlig medarbetarundersökning SFTW. • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommitté etc. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE5BDBAB162B3117B6BCC0B11C314

2024071808726

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatanpassning	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-8: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Nivå i certifiering • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kundens inomhusmiljö och indirekt på deras affär	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och riktig konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra kontraktsenliga leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön	• Vi ska vara en attraktiv partner med människan i centrum som genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	Inlett ett nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att: • Säkerställa arbetsrätt på områdena lönar, övertid och arbetstider • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra barnarbete och tvångsarbete • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på kvarteren i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark • Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod • Jaga onödig aktivitet, resursanvändning och goda relationer vid utförd kontroll, inomhus-, miljö- och klimatpåverkan • Följa hälso- och miljöcertifieringssystem. • Klimatanpassa ska resiliens.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. • Delaktigt i utveckling av bankens gröna finansprodukter, hållbarhetsbundna lån samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Lämnade hållbarhetsinformationer och rapportering gentemot finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatanpassning, återbruk, miljövänliga materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och certifiering som är del av gröna mål. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och områden som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning såväl vår uppförandekod som riktlinje kopplad mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra bestämmelser. Detsamma gäller god affärssed och enkla samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsliv. • Som stöd i det dagliga arbetet finns vår riskgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har tillsynsansvaret och driver arbetet med risk- och frågor samt bevakar relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är oklart agerar vi transparent och med försiktighet och undviker helt aggressiv och avancerad skatteplanering.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Löpande kvalitetssäkring och hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatsbesök inför vid projekt.	• Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund-index (NKI). • Analys av löpande kundsalar • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6AB92A811736BD0B41C911

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsnätverk tillsammans med Idretag i Arenastaden. • Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden. • Löpande kundmöten. • Kundtillfredsundersökningar. • Nyhetsbrev. • Samverkan gröna nyhetsmöte. • Fritidsaktiviteter och hållbara medarbetare och arbetsplatser • Serviceanvisningen och återkommande dygnsträff.	• Underhålla fär hållbar modernt och erbjuda klimatsmarta och bästa logistiklösningar i stadsdelarna. • Utformning av lokalen via hållbara materialval, förnyelse av fastighet, energieffektivisering, innemiljö och återvinning. • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-funktioner, dagligvaruhandel och uppehållsplatser med möjligheter. • Öka grönytefaktorn för almän platsmark genom att skapa parker, torg och gaturum, som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel. • Efter avslutat dropp får kunden svarsgalla vår dialog och vårt utförda arbete.	• Hälso- och miljösmart fungerande lokaler, byggnader och stadsdelar som gör kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck. • Bidra till en hållbar livsstil. • Medverka till trivsel och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Utveckla nollenergi byggnader. • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. • Bidra till stärkt social klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och trivselvärde samt ett attraktivt stadsrum. • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där servicemiljön och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser • Avdelningsspecifika, två barnutbildningar	• Underhålla kompetens • Uppförandekod • Great Place to Work • Värdegrund SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mänskliga rättigheter	• Friska och engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara prioriteringar och Fabegas övergripande hållbarhetsstrategi. • Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina förutsättningar inom tidsramen och även stärker sin anställning på arbetsmarknaden i stort. • Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av kön, ålder, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och sexuell läggning. • Motverka diskriminering. • Medverka till trivsel och delaktighet inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för revisionsutskott och styrelse	• Inbjuna diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. • Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning.	• Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt förnya depenpris, innyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar. • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och obligationsmarknaderna kring hållbarhetsrapportering. • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankers gröna lånoprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer.	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi. • Öka andelen hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsrisker i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet. • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Leverantörer	• Dialog, upphandlingsramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod. • Möten med ramavtalade leverantörer. • Leverantörsdag med installationsföretagen.	• Krav på hög etik och uppförandekod. • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna. • Långsiktiga krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, redovisning av klimatutsläpp och materialval. • Skärpta miljö- och miljöledningssystem.	• Skäligt betalda arbetare på arbetsplatser och överlid. • Motverka bristande etik och korruption. • Hindra barnarbete och tvångsarbete. • Trygga hälsosäkerhet och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på miljön i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och jord för mark.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum mfl). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Unga Örn. • BID Flemingsberg • Klimatsmart Stockholm • Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk	• Genom planprocess, förvaltning och förhållning verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Street Gallery, Unga Örn och Changers hus riktade mot ungdomar. • Fler elever med behörighet till gymnasiet. • Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden. • Bygg och anläggning ska på lång och halvlång sikt påverka Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå Stockholms övergripande miljömål. • Klimatsäkra med gemensam målsättning att bevara en klimatsmart kringen i Region Stockholm. • Skapa upplevelserika, levande närområden med en blandning av kontor, bostäder, handel, kultur, mötesplatser och naturområden. • Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elbilar, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister. • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DBAB62A811793EDCBB1C311

2024071808727

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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



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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs 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, då i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

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

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

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

Fysiska klimatrisker

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DAA462A311796BDBB1C314

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 dyvenskottvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Långa perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan också innebära att sprickor bildas i den övre delen av jordprofilen vilket kan påverka exempelvis infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet i marken suga upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatriskanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter
Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att öka till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

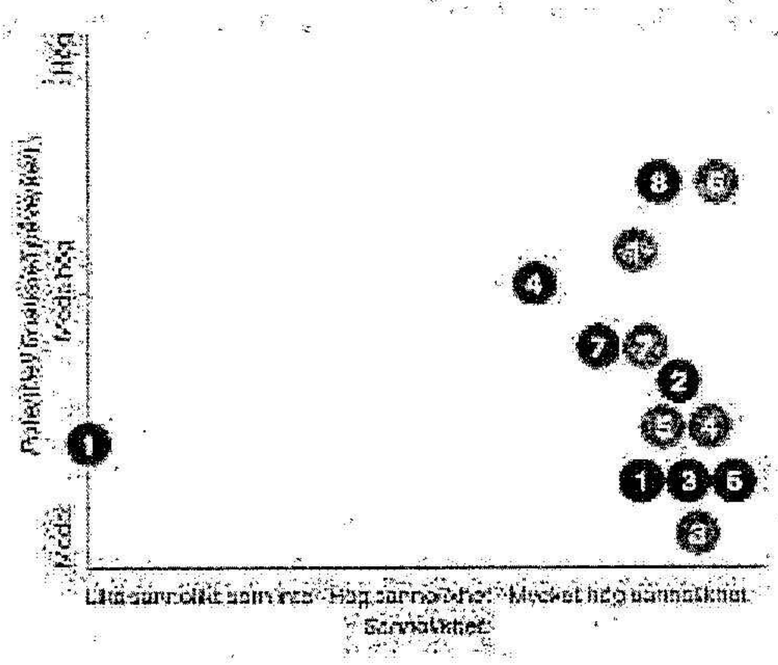
Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science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

Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare.
Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 60–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som identifierats Sida 54, 78–79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 50, 78–79	a) Ind kitorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
a) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67–66, 74	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 28–32, 37–38, 58	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 56, 67–68, 78–79	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 56, 78–79	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering Sida 50, 67–68	c) Beskrivning av mål som använts för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker
- Ökade koldioxidutsläpp
- Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller andra investeringar
- Ökade krav på fastighetsutveckling
- Ökade material- och resurskostnader
- Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDFE35D6AB102A811736BD0B41C314

2024071808728

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	For landlord shared services	22 337	23 971	21 736	23 158	-9
				(sub)metered exclusively to tenants	29 394	27 438	26 877	25 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 731	51 409	48 613	48 968	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 731	51 409	48 613	48 968	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	89	88	86	86	–
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	–
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord shared services	63 687	63 537	60 486	61 030	-1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 615	6 511	6 845	6 284	9
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 302	70 048	67 094	67 094	0
				Total heating & cooling	70 302	70 048	67 094	67 094	0
				% from renewable sources	87	84	–	–	–
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	89	88	86	86	–
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	–
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		71,0	72,8	71,6	73,0	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 market-based	1 711	1 888			
				Total scope 2 location-based	3 451	3 851			
				Total scope 3	15 258	28 756			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	91	94			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	11			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	1,3	1,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 028	382 920	412 358	388 846	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	86	86	–
		m³/m²/year	Building water intensity		0,384	0,527	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 541	2 742			
				Recycled	1 007	1 314			
				Incineration	1 378	1 461			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			83	85			

[1] Several overstatings av EPRA-definitioner saknas, variablerna kommer de angivas och definieras.
[2] Inkluderar även mark- och byggnadsfakta som har en klimatpåverkan.
[3] Förändring hyresgästers och fastighetsbestånd (endast hyresgästernas energi) scope 3
[4] Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).

Fabege Årsredovisning 2023

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

Document ID:
B7D0FE35DF4AB162A8117365B0B41C311

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1] forts

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,9	2,96	-2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	39	38	+3
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	22	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures - Turnover	Total number of deserted employees	29	19	53
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employees number		228	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[1]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[1] Genomsnittslig anställningstid, år

Jämlikhet/jämställdhet[2]

	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	5	4	–	3	6	4	4	–	2	6
Större ledningsgruppen (exkl. koncernledningen), antal	11	18	–	17	12	14	18	–	20	10
Alla anställda, antal	89	140	19	131	81	93	143	19	134	81

[2] Sammanställning av oss använda stöd på vår och bilder för att kunna väga samman företaget. Vi följer inte anställdas mer totalt inom grad.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,6	22,9	43,4	24,1	6,0	45
Män	0,7	9,0	28,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	31
Projekt & Affärsutveckling	49
Affärsstöd	65
Birger Bostad	64

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

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall samt dödsfall till frånvaro i en eller flera påföljande arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 418 088. För våra leverantörer bedöms de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa siffor försiktigt räknade i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	5
varav tillbud (till och från jobbet)[3]	2
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarlig olycka[3]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[4]	0,48

[3] Färdolycka registrerad hos Försäkringsbolaget.
[4] Antal olyckor med frånvaro från arbetet för en sex månader.
[5] Antal olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolycka.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,73
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,65
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,61	2,90

[1] Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst två eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Vissa grupp avser både åldersklassen och könsfördelning inom åldersklassen.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommitteuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Southla-gruppen Lokaler – Energi myndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i lokalföreningarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Huddinge – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan i Huddinge – ett forum för trygghetsskapande åtgärder lokalt
- Accoay – branschens initiativ för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 89 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 228 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100% för koncernen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3FE3E0A8-022A317365BDB41C314

2024071808729

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 kap ta utgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

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

Redovisning av omsättning
Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 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 Boutads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter
Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 101 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

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

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

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några specifika fall, såsom CCM 7.2. Denna används när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar
Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller förbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, lämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energiutfallet 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastigheters 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 tätthetsprovning 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 mot taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till att miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)
Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

Vad gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som använde tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån att slutmål RCP 8,5-scenario med förbrukat höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser enbart hanterat ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

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

Generellt för både CCM 7.1 och CCM 7.7 gäller att översvämningar och ökad nederbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariebyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedöms sannolikt inte påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra ett stort antal av de åtgärder som framkommit i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras löpande framgent.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 7.1)
Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram alltid för de krav på vattenutrustning som taxonomin ställer och ser att vi i stort kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppfattar inga större oklarheter kring tolkning av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)
Det är ännu inte helt dokumenterat att vi uppfyller detta krav i våra befintliga projekt, men vi ser goda möjligheter till det.

Vi använder oss av Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som pekar på att det är det avfall som utsorteras och förbereds för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver lägger vi stärkt 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 anpassningsbarhet och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas demonteringsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)
Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar 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 svenskt lagstiftning och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023
Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Ackordet 1, Kvarter 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har ökat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 och uppfyller idag stora delar av taxonomins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DAAB62A811736BDBA1C311

EU-taxonomin forts.

krav, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska produceras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i tidigt skede (kan vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.5. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt fri konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundit oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver hur arbetet med att lyfta Global Compacts principer i verksamheten har gått. Vår uppförandekod för medarbetarna samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 35–36 och 59 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska konkurrenslagen som har till syfte att hindra marknadsmisslyckanden som kartell och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utrymning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats rättsligt kring något av dessa områden.

Fabege Årsredovisning 2023

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad		
	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimal påverkan från kärncykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för åtgärderna eller industriella processer, såsom värmeproduktion för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, 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, inbegripet för åtgärderna eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av kraftvärmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	88	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BID	0	0

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	23	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

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

Förkortningar av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EU-standard. Fabege redovisar endast mot mål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D9A962A8117309BDBF1C314

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Belopp omsättning	Andel av omsättning år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (Ja/Nej)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (Ja/Nej)	Kriterier för väsentligt bidrag: Vattnets och marina resursers (Ja/Nej)	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergång till cirkulär ekonomi (Ja/Nej)	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar (Ja/Nej)	Kriterier för väsentligt bidrag: Ekologiska mångfalden och ekosystem (Ja/Nej)	Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (Ja/Nej)	Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH): Anpassning till klimatförändringar (Ja/Nej)	Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH): Vattnets och marina resursers (Ja/Nej)	Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH): Cirkulär ekonomi (Ja/Nej)	Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH): Föroreningar (Ja/Nej)	Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH): Ekologiska mångfalden och ekosystem (Ja/Nej)	Minimiskyddsåtgärder (Ja/Nej)	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	Ja/Nej; N/EL	Ja/Nej; N/EL	Ja/Nej; N/EL	Ja/Nej; N/EL	Ja/Nej; N/EL	Ja/Nej; N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 233	66%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	–	n.a	62%	– – –
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%								n.a	62%	
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/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1137	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									29%	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0%	
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e) taxonomiförenliga) (A.2)		1144	34%	34%	–	–	–	–	–									36%	
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–									100%	
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		3 377	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7D0FE3ADAA9624A811796BE4B410311

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

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

				Kriterier för väsentlig påverkan						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgiften år 2023	Begränsning av klimatförändringen (JA/NEJ/HJÄLP)	Anpassning till klimatförändringen (JA/NEJ/HJÄLP)	Vattenrelaterade resurser (JA/NEJ/HJÄLP)	Cirkulär ekonomi (JA/NEJ/HJÄLP)	Föroreningar (JA/NEJ/HJÄLP)	Biologisk mångfald och ekosystem (JA/NEJ/HJÄLP)	Begränsning av klimatförändringen	Anpassning till klimatförändringen	Vattenrelaterade resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddskrav	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omfattning (år, år 2022)	Kategori medlagarens verksamhet	Kategori omfattningens verksamhet
		MSEK	%	JA/NEJ/HJÄLP	JA/NEJ/HJÄLP	JA/NEJ/HJÄLP	JA/NEJ/HJÄLP	JA/NEJ/HJÄLP	JA/NEJ/HJÄLP	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	16%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	16%		
Varav miljöanpassade 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										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	650	20%	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:
B7DDFE39DEA8102A811736EDDB1C3814

Driftsutgifter

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

				Kriterier för väsentlig påverkan							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)											
Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	93	63%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	53%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		93	63%	63%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	48%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	47%	47%	–	–	–	–	–								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		166	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Driftsutgifter hänförliga verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		166	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DBAB62A811F86B0B41C314

GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstag: Krav som avstag gjorts från	Avstag: Skäl till avstaget	Avstag: Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringsprinciper	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som ingår i sin hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt granskande	80, 117–119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 51, 109			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62–66, 69–70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 66–68	2-10 a–b	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	68			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 116			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	75			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69–70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	63			
	2-17	Samlat kunskap hos det högsta styrande organet	65			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65–66, 75–76			
	2-19	Ersättningspolicy	66–65, 106–107	2-19 b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvoden relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65–66			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information ännu inte sammanställd.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–38, 43, 64			
	2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	35–38, 43, 64			
	2-25	*Processer för att åtgärda negativ påverkan*	35–38, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	37, 61			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	35, 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:
87DDF25DBAB162A911736BD9B416C314

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	26, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 40, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 75–76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 67, 87			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82–93, 100, 108			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-a	Information saknas	Angivet för data kvantitet att det för 1 för bolaget.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76, 78–8[illegible]			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–31, 35–36, 39, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73–76			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	36			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	108, 81	401-1	Information saknas	Inte redovisat på ålder, kön och region.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DDAB162A311738BE4BB1C211

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstå: Krav som avstås gjorts från	Avstå: Skäl till avståendet	Avstå: Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 68, 73–75			
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–38			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–38			
	403-3	Företagshälsovård	33–38			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–38			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–38			
	403-6	Främjande av medarbetarnas hälsa	33–38			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–38			
	403-8	Anställdatäckande avtal	33–38, 61			
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 utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 68, 73–75, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	61, 139			
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	35, 73–75			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Lyxboendegator, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–25, 73–75			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	28–25			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	5, 8, 13, 27–28, 73–75			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	47			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	8, 29, 32, 73–75			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37–38, 73–75			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 82–86			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE2DBAF162A81173BBDB41C311

2024071808733

Revisorns rapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Fabege ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Fabege AB (publ), org.nr 556049-1523

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 73-89 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-89.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att 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 bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (p.bl) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i 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

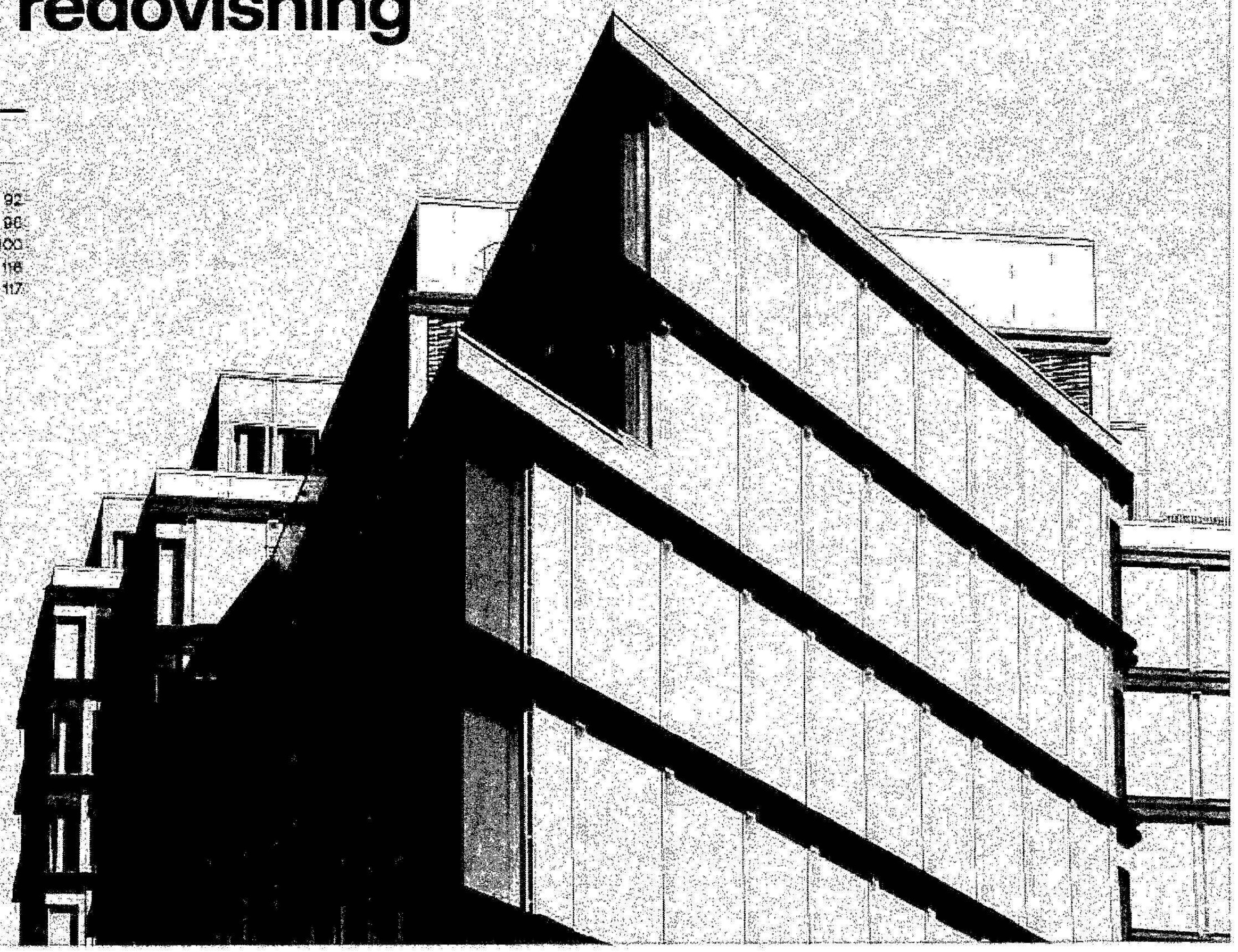
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB162A811736BD9B41C314

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117



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

Document ID:
B7D0FE35DCAB462A311736BD0B41C314

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 348	3 032
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	8	553	266
Övriga rörelseintäkter		1	–
Nettoomsättning	6	3 900	3 297
Fastighetskostnader	9	-633	-703
Kostnader för byggnadsverksamhet	10	-340	-374
Bruttoresultat		2 928	2 221
Andelsresultat från intressebolag och joint ventures - driftsrelaterat		2 334	2 240
Värdeförändringar andelsresultat		4	-79
Central administration och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från försäljningar av koncernföretag och fastigheter samt andelsresultat försäljningar	12	28	14
Övriga intäkter	14	4	7
Resultat från andelar i intressebolag	20	54	-32
Räntekostnader	14	-1 093	-828
Övriga finansiella poster	30	-48	-42
Förvaltningsresultat	1-6, 13, 15	1 458	1 373
Skatteskuld/-fordran hänförlig till årets resultat	16, 17	-3	-74
Uppskjuten skatteskuld/-fordran, förvaltningsfastigheter	16, 17	-1 891	-229
Uppskjuten skatteskuld/-fordran, derivat	16, 31	-1 203	1 783
Uppskjuten skatteskuld/-fordran, övrigt	16, 17	-1	-3
Resultat före skatt		-1 640	2 850
Aktuell skatt	16	-1	-3
Uppskjuten skatt	16	1 883	-595
Årets resultat		242	2 252
Poster som har omförts eller kommer att omföras till årets resultat			
Omvärdering av säkringsinstrument för kassaflödessäkring		0	26
Årets totalresultat		242	2 278
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		242	2 278
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		0,54	5,49
Antal utestående aktier vid årets ingång, miljoner		314,8	314,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,8	317,2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67D0FE3E8DA4A4B2A8117C3E1F7C2ED4
Validate at: https://penneo.com

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	206	206
Förvaltningsfastigheter	17	76 003	88 348
Nyttjanderättstillgång	39	940	1 243
Inventarier	18	35	28
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	170	148
Fordringar hos koncernföretag	31	426	213
Långfristiga värdepappersinnehav	22	0	15
Derivatinstrument	31	826	1 693
Andra långfristiga fordringar	23	703	86
Summa anläggningstillgångar		**81 521**	**92 982**
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	510	893
Kundfordringar	25	83	76
Fordringar hos koncernföretag	31	16	288
Skattefordran		5	0
Övriga fordringar	26	442	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		467	424
Kortfristiga placeringar		26	28
Likvida medel	39	86	67
Summa omsättningstillgångar		**1 699**	**2 119**
Summa tillgångar		**83 220**	**95 083**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 037	6 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 617	3 617
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 129	37 400
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	**30 244**	**46 814**
Räntebärande skulder	32, 33, 38	25 819	30 330
Leasingskuld	39	949	1 249
Derivatinstrument	31	240	0
Uppskjuten skatteskuld	32	9 306	10 185
Avsättningar	33	168	157
Summa långfristiga skulder		**36 486**	**42 634**
Räntebärande skulder	32, 33, 38	7 150	3 413
Leasingskuld	39	0	0
Leverantörsskulder		155	114
Avsättningar	33	0	0
Skattekulder	18	11	16
Övriga skulder		548	380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	931	1 113
Summa kortfristiga skulder		**8 811**	**4 048**
Summa eget kapital och skulder		**83 220**	**92 083**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE3DBA3162A811736B0DB41C3F14

2024071808735

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	29	5 007	3 017	37 050	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 378	2 378	0	2 378
Övrigt totalresultat				23	23	0	23
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Konvertering				-351	-351		-351
Betalning av emissionskostnader, utdelning				-314	-314		-314
Återköp aktier				-706	-706		-706
Summa transaktioner med ägare				-2 081	-2 081		-2 081
Utgående balans per 31 december 2022		5 007	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Ingående balans per 1 januari 2023		5 007	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Årets resultat				-5 618	-5 618		-5 618
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 615	-5 615	0	-5 615
Transaktioner med ägare							
Konvertering				-366	-366		-366
Betalning av emissionskostnader, utdelning				-189	-189		-189
Återköp aktier				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 007	3 017	31 030	39 244	0	39 244

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE39D6AB492A811736BD0B410C914

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 526	3 141
Central administration		-97	-132
Återföring av nedskrivningar och nedskrivningar*		11	88
Erhållen ränta		34	16
Erlagd ränta	38	-1 152	-674
Betald inkomstskatt		-3	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 319	1 436
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projektutvecklingsfastigheter		328	-182
Förändring av kortfristiga fordringar		-44	848
Förändring av kortfristiga skulder		-102	8
Summa förändring av rörelsekapital		184	674
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 503	2 110
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		–	26
Investeringar i nyproduktion och ombyggnationer		-2 078	-2 216
Förvärv av fastigheter		-76	-1 239
Försäljning av fastigheter		2 977	5
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-255	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		568	-3 400
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning till ägare		-691	-951
Återköp aktier		–	-799
Upptagna lån		22 276	28 035
Amortering av lån		-22 834	-23 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 249	3 116
Årets kassaflöde		-2	+44
Likvida medel vid årets början	30	87	131
Likvida medel vid årets slut	30	85	87

* Fabege presenterar en förändring av utdelningar till ägare som avser andra delar än årets resultat som tillgång i sin rapport över kassaflöden. Detta påverkar kassaflödet från den löpande verksamheten till fördel för det långsiktiga sparandet under året. Fabege anser att denna förändring ger en mer rättvisande bild av årets kassaflöde. Alternativa mått för förändringar i rörelsekapital hänvisar till Fabeges definitioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3D6A8162A311736BD0B410C314

2024071808736

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	1–3, 8, 10, 45	-8	-70
Resultat från andelar i koncernföretag	45	885	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	15, 19	-5	-3
Värdeförändringar, nettobelopp	3, 31	-1023	1763
Ränteintäkter	14	902	364
Räntekostnader	14	-1075	-948
Bokslutsdispositioner	45	126	309
Resultat före skatt		-300	3 111
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	18	160	-429
Årets resultat		-140	2 682

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:
B7C0FE34DA9162A811736BD0B11C911

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	46	13 430	13 403
Andelar i intresseföretag	32	—	—
Fordringar hos koncernföretag	31	—	—
Fordringar hos koncernföretag	37	46 289	46 628
Andra långfristiga värdepappersinnehav	32	9	15
Derivatinstrument	31	925	1 888
Uppskjuten skattefordran	12	9	9
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 833	62 733
Summa anläggningstillgångar		60 844	62 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7	9
Övriga fordringar		330	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139	121
Summa kortfristiga fordringar		476	133
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 317	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Quotaktierfond		3 188	3 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 385	1 456
Årets resultat		-140	2 663
Summa eget kapital	39	11 509	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	99	74
Uppskjuten skatteskuld		194	308
Summa avsättningar		293	382
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 35, 36	35 648	33 178
Derivatinstrument	31	240	5
Skulder till koncernföretag	37	16 709	16 672
Summa långfristiga skulder		42 591	49 145
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 35, 36	3 352	2 400
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	358	347
Summa kortfristiga skulder		6 792	3 967
Summa eget kapital och skulder		61 317	59 898

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A8162A911736EDDBA1C314

2024071808737

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	29	6 007	3 168	3 618	11 792
Årets resultat				2 633	2 633
Kassaflödessäkring				-351	-351
Skatteeffekt hänförlig till ovanstående				-314	-314
Återköp egna aktier				-736	-736
Eget kapital 31 december 2022		6 007	3 168	4 141	13 416
Årets resultat				-142	-142
Kassaflödessäkring				-598	-598
Skatteeffekt hänförlig till ovanstående				-159	-159
Återköp egna aktier				–	–
Eget kapital 31 december 2023		6 007	3 168	3 242	12 517

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

Document ID:
870DFE35D6A816A811736BD8B41C311

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelsens nettokostnader		-4	-69
Erhållen ränta		302	354
Erlagd ränta		-1 073	-648
Övrigt finansiellt netto		—	—
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**-777**	**-163**
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-330	-50
Kortfristiga skulder		-57	79
Summa förändring av rörelsekapital	37	**-388**	**29**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-542**	**-134**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		—	—
Försäljning av andelar i koncernföretag		-7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 941	-2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 934**	**-2 010**
Finansieringsverksamheten	37		
Utbyte vid nyemission		-961	-361
Förändring av kortfristiga koncernfordringar		0	0
Upptagna lån		23 000	29 000
Amortering av lån		-22 831	-22 155
Återköp egna aktier		—	-715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 448**	**2 169**
Förändring likvida medel		-56	25
Likvida medel vid årets början	39	57	32
Likvida medel vid årets slut	39	1	57

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6A8162A8117E9E0DB41C311

2024071808738

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556048-4223, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 8. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och sammanställning är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemaregler. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter vilket eventuella transaktionskostnader. Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt
Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Endast de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2023 har 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 ska ha en stark finansiell ställning och avkastningen på eget kapital och totalt kapital är viktig för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförsörjning härför sig till räntebärande skulder, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 39 244 Mkr (36 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 885 Mkr (13 225). Vårt åtaganden gällande covenanter för räntebärande skulder och soliditetsmål, förutom säkerställande av minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklig avseende belåningsgrad ingen på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	*	-13,3	5,2
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,5	3,4
Skuldsatt, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,8
Belåningsgrad, %	Högst 50	43	39

* Målet för avkastning på eget kapital är att uttryck för vad som de ägarna förväntar sig av sitt ägande.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Vi är långsiktiga ägare av fastigheter och därmed exponerade för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, räntebärande och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av motpart, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det ändamål som kan uppstå att anskaffningsmarknaden är stängd eller att bolaget inte har tillräcklig likviditet för att möta sina betalningsåtaganden på kort sikt. Finansieringsrisken kan också uppstå om det inte finns tillräckligt med kapital för att finansiera bolagets tillväxt och investeringsbehov. Finansieringsrisken kan också uppstå om det inte finns tillräckligt med kapital för att finansiera bolagets tillväxt och investeringsbehov.

Vi strävar efter att balansera mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Vår huvudprincip är att upprätthålla kreditfaciliteter som finns för att garantera en god betalningsberedskap. Längsiktiga kreditavtal med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är förhandlad och avtalad med pantsatt fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga framtida kassaflöden som förfaller till betalning. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (38). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Möjligheten utnyttjande certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter avsett för utestående certifikat. 2018 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet som miljö, som programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År, (förfall)	Låneklätta belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 179	7 180
1-2 år	7 419	3 019
2-3 år	11 600	6 052
3-4 år	750	750
4-5 år	2 826	2 826
5-10 år	6 150	6 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 196	1 196
Totalt	39 942	32 982

Löptidsfördelning
Tabellen på nästa sida (s. 121) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat) samt övriga långfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder mot både kort och lång löptid har ökat markant under 2023 med en marginell ändring som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exkl uppskrivna räntebetalningar.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D8AB62A911796BD4B410C311

Not 5 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	152	3 247	8 791	8 813	20 003	0	1	8 234	10 039	18 274
Skulder till kapitalmarknaden	3 005	2 420	6 554	—	11 979	3 747	1 423	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	195	—	—	—	195	144	—	—	—	144
Övriga kortfristiga skulder	245	—	—	—	245	381	—	—	—	381
Totalt	3 597	5 667	15 345	8 813	33 422	4 252	1 421	16 134	10 039	33 846

Räntorisk
Räntorisken avser risken för att förändringar i räntenivåer påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens största kostnadspost. Räntabalansering sker enligt koncernens finanspolicy och utifrån bedömd räntenivåutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa räntorisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstids- och räntenivå. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive låneavtalen och 3,13 procent (2,38) inklusive kostnader för låneavtalen. Av de totala skulderna utgjordes 1 955 Mkr (2 787) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 33 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,3 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 2,1 år (2,7), inklusive effekter av tredje tranche räntobestämt. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Derivatportföljen bestod av tredje tranche räntoswappar om totalt 15,5 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8,0 Mdkr. De tredje tranche swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast 3-årig ränta mellan 0,15 och 1,30 procent före marginal. Total andel räntebundna lån uppgick till 80 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 655 Mkr (1 589). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningstekniska skäl och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –1 003 Mkr (1 764).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till aktuariella förändringar till pensioning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid, huvudsakligen inom 365 dagar från balansdagen. Vissa fastigheter kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresindikator som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntefallstruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig räntа, %	Andel, %
< 1 år [1]	16 556	5,07	50
1–2 år	2 602	0,97	8
2–3 år	3 100	0,13	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	800	0,39	2
7–8 år	800	0,72	3
8–9 år	600	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

[1] Tertialvisa förfallostruktur 41 år ligger marginalen för nya swapavtal på grund av att de egna marginalerna huvudsakligen gjorts med hjälp av räntoswappar vilka hänvisar till utan marginal.

Likviditeten

		Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År	Mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023						–8 190	–697	223	–8 664
2024		–8 824	–1 035	558	–9 771	–3 368	–778	202	–9 036
2025		–3 910	–1 126	416	–4 620	–1 865	–384	148	–2 381
2026		–5 060	–588	333	–5 539	–5 060	–462	115	–5 367
2027		–781	–571	257	–1 105	–781	–347	97	–1 051
2028		–2 738	–522	188	–3 072	–2 708	–270	67	–2 931
2029		–1 162	–416	112	–1 466	–1 162	–201	40	–1 324
2030		–82	–397	82	–417	–82	–197	32	–247
2031		–85	–318	45	–438	–82	–194	13	–263
2032		–2 390	–278	18	–2 650	–2 292	–150	7	–2 442
2033		–1 400	–291	0	–1 691	0	–124	0	–124
2034		–2 477	–204	0	–2 681	–2 477	–83	0	–2 560
2035–38		0	–271	0	–271	0	–189	0	–189
2038		–1 188	–96	0	–1 284	–1 168	–11	0	–1 197
Totalt		–32 982	–6 997	1 980	–38 019	–33 341	–4 435	913	–36 854

För att beräkna likviditeten för krediter samt för de rörliga benen i räntoswapparna har 5 december-kursen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits återamorteras. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, uppgående till nuvarande 1 145 Mkr (42).

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

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken mot finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal (ISDA-avtal) och dels genom en spridning i såväl finansieringsinstrument som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de motparter/engagemang som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värden.

Betalfasta kundfordringar enligt policyn att godvänliga kreditprövningar ska gärna innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare historiska, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A8162A811736BC8B1C314

2024071808739

Not 3 forts.

Kvittningsrätt

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	925	0	-240	685
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	685	0	0	685

Moderbolaget
Moderbolaget står vid tidpunkten för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ub 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Ub 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 839	-5 118		25 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 419	4 757		7 188
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 960		1 003	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 953	-360	1 003	32 298

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ub 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Ub 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 400	3 900		6 300
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 960		1 303	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 884	-624	1003	31 352

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AA162A811736BD0B41C311

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		49 208					0	49 208		44 828					0	44 828
Fordringar hos intresseföretag	249						249	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	703						703	0	86						86	0
Kundfordringar	89						89	0	70						70	0
Derivatinstrument			105	835			835	836			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	384	332					384	332	242	4					242	4
Upplupna intäkter		91					0	91		60					0	60
Kortfristiga placeringar			98				98	0			86				86	0
Likvida medel	89	1					89	1	67	24					67	24
Summa	1 886	49 731	1 032	934	0	0	2 709	47 846	982	44 717	1 707	1 704	0	0	2 759	48 421
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						18 732	0	18 732						19 972	0	19 972
Räntebärande skulder					32 962	32 038	32 962	32 038					33 341	32 673	33 341	32 673
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					195	5	195	5					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					228	3	228	3					303		303	0
Upplupna kostnader					343	338	343	338					461	459	461	459
Summa	0	0	240	240	33 728	49 084	33 968	49 324	0	0	0	0	34 256	47 010	34 256	47 010

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

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	241	885					24	889	16	554					16	554
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-818	-849	-818	-849
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 763	1 763			1 763	1 763
Valutaförändringar, netto			-4	-8			-4	-11			-3	-3			-3	-3
Summa	241	885	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-1 004	-1 184	16	554	1 760	1 760	-818	-849	1 448	1 858

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6AB1824311736BC0B11C311

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avtalstillgångar och avtalsförpliktelser samt finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade återstående löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat är instrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Aktier innebär värdering baserad till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning av lån redovisas över lånens löptid. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder domän förväntade löptid är kort, varför det 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 avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita slutpräntan för respektive period. De kommande månadsflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita sluträntekurven. Vi tillämpar inga säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för avkastningshav används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat 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, reversfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

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

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det har skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens nuvarande löptid (den generella modellen).

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

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och gångarnas storlekar om applicerbart.

Koncernen definierar fall säkring som att det bedöma osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och misslyckade betalningar. Oavsett annan fallsäkring förfaller när betalningen är 90 dagar som om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att erhållas. Koncernen säkrar bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöma föreligga

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att företagsförvärv. Bolag innehållande endast fast egendom utan tillhörande verksamhet/förvaltning/ administration, liksom i normalfallet samtliga tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av rekvisitet övergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, reversfordringar på intresseföretag och andra långa fordringar görs en bedömning av värdet på respektive andel och avseende reverstermin vilket belopp som förväntas erhållas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB462A811730B0B41C311

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Dahlgren Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Dahlgren Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 381	227	35	23	3 386	2 780	168	53	10	3 032
Omsättning bostadsutveckling	—	—	—	553	553	—	—	—	295	295
Övriga intäkter	9	2	1	0	11	—	—	—	—	—
Summa nettoomsättning	3 060	229	36	576	3 930	2 780	168	53	305	3 327
Fastighetskostnader	–729	–103	–21	–3	–856	–652	–105	–33	–2	–792
Kostnader bostadsutveckling	—	—	—	–540	–540	—	—	—	–374	–374
Bruttoresultat	2 331	126	15	33	2 528	2 128	64	20	–71	2 161
Varav driftsöverskott fastighetsförvaltning	2 383	126	15	30	2 524	2 128	64	20	8	2 240
Överskottsgrad, %	77	55	42	87	75	77	44	38	80	74
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	—	—	—	4	4	—	—	—	–79	–79
Central administration	–82	–9	–7	—	–97	–85	–10	–7	—	–102
Personella	–609	–80	–56	–1	–882	–510	–57	–33	–12	–612
Tomträttsavgäld	–45	—	—	—	–45	–40	–1	–1	—	–42
Resultatandelar i intressebolag	–24	—	—	10	34	–75	–1	44	—	–32
Förvaltningsresultat	1 454	29	–58	33	1 458	1 418	15	23	–83	1 373
Realiserade värdeförändr. fastigheter	—	—	—	0	0	—	—	74	—	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	–5 228	–731	–852	–20	–7 831	–157	–94	12	6	–233
Resultat före skatt per segment	–4 774	–702	–910	13	–6 373	1 261	–79	109	–77	1 214
Värdeförändr. derivat samt ej fördel.					–1 007					1 760
Resultat före skatt					–7 380					2 984
Marknadsvärde fastigheter	83 552	7 431	6 339	543	78 003	70 241	7 848	7 196	283	85 348
Projekt & reserver nyexploatering	—	—	—	513	513	—	—	—	802	802
Uthyrningsgrad, %	91	—	—	—	—	89	—	—	—	—

Redovisningsprincip

Segmentrapportering

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

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klacken 2 i området Solna och kategoriserar som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Ånaden 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriseras som förädlingsfastighet. Utöver detta nämnda fastigheten Hawaii 31 i Solna och fastigheten kategoriseras som projektfastighet. Under tredje kvartalet tillkom ingen fastighetstransaktioner rum och ingen fastighet ändrade segmentstillhörighet.

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

Övriga intäkter avser alstöd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DBAB1624B1173CBE2DB41C314

2024071808741

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	198	83	194	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,00	8,00
Total sjukfrånvaro	3,80	3,00

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	*	4,1
Ålder 30–49	4,93	3,1
Ålder 50-	1,09	1,47

* Redovisas ej om enskild anställd i gruppen är mycket lätt att räkna ut vem det hänförs till enskild person

	2023		2022	
Mkr	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	182	92	160	102
varav pensionskostnader		38		40
Dotterbolagen	18	11	23	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknik och drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en kvalificerad avtalad förmånsbestämd tjänstepensionsplan för samtliga anställda. Avsättningen till pensionsförsäkringen baseras på uppnådd avsättning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med cirka 6,0 Mkr (11,6) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

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

Avgångsvederlag

VD har en mån belagt 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.

Bedömningsunderlag

Styrelse beslutar frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt är beslutar för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

	2023				2022			
Koncernledning, tkr	Lön/Arvoda	Övriga förmåner	Pension	Summa	Lön/Arvoda	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 116	97	3 131	14 316	11 740	68	2 916	14 724
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 667	123	710	5 400	4 686	117	392	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 748	891	3 434	17 710	12 226	467	3 866	18 936

Ersättning till styrelse

	2023				2022			
Tkr	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	55	80	735	575	62	75	702
Anette Asklin	350	110	–	385	250	106	–	356
Malin af Jochnick	250	–	48	343	250	–	45	295
Malena Josefsson	250	55	–	310	250	52	–	302
Stina Lindvall	350	–	–	385	250	–	–	250
Lennart Mauritzon	250	–	48	343	250	–	45	295
Anna Åmeby	350	–	–	385	250	–	–	250
Summa	2 130	220	175	2 525	2 075	210	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgår arvoden till totalt 2 525 tkr (2 450). Därav har 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 (1 578) till vice VD samt 2 813 tkr (2 139) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE39DCAB462A811796B0B81C311

Not 6 forts.

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

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

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

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Bruttoresultat: 2 506 Mkr
		Överlåtelsegrad: 74%
		Resultat före skatt: >10 kvkkr
		Budgeterad omstrukturering 113 Mkr
		Grace: Index min 93
		Medarbetarindex GPTW: min 87
		NKI Index: min 80
		Energiförbrukning max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportföljen	10	Toop 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa Index OMX Stockholm Real Estate GI 11-31/12
Övrigt	10	Diskretionärt att besluttas av styrelsen

För uppföljning av utfall av ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Själva investeringen görs av respektive befattningshavare på egen hand och på egen bekostnad.

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

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

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

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

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

Redovisningsprincip

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

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas årligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2006 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtaganden avseende avgiftsbestämda pensionsplaner tryggas genom betalningar till fristående juridiska enheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda har sedan har förmånsbestämda ITP-planer med tryggande inbetalningar till Alecta.

Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förmånsförpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa räkenskapsår för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04435 procentiva 0,02877 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02268 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av den försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det aktuella priset för nyteckning och utökning av

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97ODFE3ED6AB162A811736BD0B41C310

bar nivå för förmåner. Om kompensationsgraden överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Avanzas överskott i form av den kollektiva kompensationsgraden till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	676
Mellan 1 och 5 år	1 773	1 676
Senare än 5 år	374	386
Rabatter, garantiåtagande	-187	-166
Summa	3 318	3 173

Avvikelsen mellan totalt åtagande nyss 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser ingår i tabellen ovan. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en försumbar del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, driftnetto och övriga intäkter uppgår till 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,0) 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 angivna gällande hyreskontrakt, vilket till hyreskontrakt under vissa perioder en reducerad hyra som motsvarar hyran vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive avtalshyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för åtagandena i nyttjanderätten, vid ekonomisk omflyttning av lokaler i samband med succesiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	285
Summa	553	285
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
vid en tidpunkt	553	285
Summa	553	285

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Bergs Gestes) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter genom av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt nyttjande bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa ansetts vara koncernföretag. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår åtagandeplikt innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den fasta avtalade intäkten för varje bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-338	-321
Fastighetsskatt	-274	-281
Momskostnad	-10	-10
Fastighets-/Projektadm och övrigt	-293	-200
Summa	-915	-702

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 22 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 5 Mkr (51).

Not 11. Central administration och marknadsföring

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

Fastighets- och förvaltningsrelaterad centraliserad omfattar och utförs redovisas bland fast gemenskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 653	74
Bokfört värde och avyttringskostnader	-3 653	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 357	-293
Värdeförändringar hänförliga under året avseende under året sålda fastigheter	-474	0
	-7 831	-293
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-169
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	197	2 048
Negativa	-8 028	-2 217
Summa	-7 831	-169

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	5	3	802	554
Ränteintäkter, övriga	20	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-8	-3
Summa	16	11	794	551

Not 14. Räntenintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	-986	-828	-1 675	-847
Summa	-982	-826	-1 675	-847

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

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

Redovisningsprincip

Lånekostnader

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

Not 15. Värdeförändringar, aktier

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3E-D6AB-462A-8117-3CBE-FB1F-311

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	–1	–3	0	0
Uppskjuten skatt	1 893	–585	189	–428
Summa skatt	**1 892**	**–588**	**189**	**–428**
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	1 522	–313	84	–841
Skatteeffekter fastighetsposter				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	–130	22	–56	–11
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	—	–1	–15	–15
Uteblivna eller upptagen skatt till följd av förvärv/försäljningar	477	0	—	—
Ej avdragsgilla kostnader	–7	15	—	—
Ej avdragsgilla räntor	–15	–13	–5	–6
Ej avdragsgilla ränta hybridlån	—	—	155	–247
Övrigt	—	—	—	—
Summa skatt	**1 892**	**–588**	**189**	**–428**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skattekostnad baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skattekostnad beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattekostnader redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att bolagen kan utnyttja 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 helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga regler. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom då den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. På redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt bestånd extrapoleras minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljfaktorer. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas direkt in i följande kategorier:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en tem- eller tvåårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på avkastningskrav för likvärdiga bedömningar av marknadens förväntningsgrupper för liknande objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,3 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslagen är individuellt och beror bland annat på hyresgästernas stabilitet och kontraktslängd. Vidare antaganden görs kring framtida hyresutveckling vid kalkylperiodens slut uppgående till 4,4 procent (4,0). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtanspråtfastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödesberäkningarna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftskostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderingsmän med stöd av information från bolaget. Drift- och underhållskostnader baseras på historiskt utfall samt på budgetar för och erfarenhet över liknande fastigheter. Kostnaderna bedöms även i takt med antagen inflation. Fastighetsavgift beräknas enligt gällt alternativt mot bedömd marknadsmässig avgift om avgiftsreduktion löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den normala fastighetstaxeringen. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöden under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+ Hyresintäkter i avtal
– Driftskostnader (inklusive fastighetsskatt och temporär lägre)
– Underhållskostnader
= Driftsöverskott
– Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0AB162A3117908E0BB1C31D

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 10 000 kr/kvm
Solna	2 000 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 500 kr/kvm
Farsta/Älvsjö	800 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 2 800 kr/kvm

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

Värderingsantagandena	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Viktad kalkylränta, %	6,6	6,2
Viktat direktavkastningskrav reversida, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kronor/sq ft, kr/kvm	369	330

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

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	38 076	4,35	-6,4
Solna	36 030	4,91	-9,6
Hammarby Sjöstad	5 045	4,62	-6,6
Farsta/Älvsjö	2 033	5,12	-16,4
Övriga marknader	1 010	5,10	-7,0
Totalt	**78 593**	**4,43**	**-9,1**

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	31 086	3,86	1,6
Solna	42 565	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	6 327	4,13	1,6
Farsta/Älvsjö	2 391	4,83	-2,3
Övriga marknader	1 087	4,86	-15,1
Totalt	**88 348**	**3,99**	**-0,3**

Värdeförändringar under året
Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 831 Mkr (-233). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvärden projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mdr (88,3)

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	88 348	88 257
Fastighetsförvärv	73	1 368
Investeringar i befintlig och omstrukturerad	—	2 256
Värdeförändringar, orealiserade fastighetsvärden	-7 831	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 151	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 203	0
Utgående verkligt värde	**78 093**	**88 348**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pysslingen 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	38 211
Sicklaön 89	Norrmalm	30 458
Nationalgenen 8	Arenastaden	45 744
Sicklaön 85 & 48	Norrmalm	14 298
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 367
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	25 884
Signalen 3	Arenastaden	31 482
Fräsaren 11	Solna Business Park	38 177
Smedjan 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring räntenivå, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	620	47,5%	42,0%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-620	46,9%	42,4%

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

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värderingar. Om fastigheten säljs under kvartal 1–4 uppstår istället en realiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på föregående kvartal och senaste kvartalens fastställda verkliga värde.

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

Redovisningsprincip

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

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 235 Mdr (205 Mdr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Bygar Bostad (tidigare SHF Bostad). Goodwillen representerar de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förvärvad kompetens och marknadsposition samt bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegakoncernen är Bygar Bostad (tidigare SHF Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bokförda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Bygar Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av användningsvärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 6,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser samt den period som täcks av de senast gjorda budgeterna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	235	235
Förvärv	—	—
Utgående balans	**235**	**235**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE35D-AB4B2A811736BD4B41C311

2024071808743

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	51	40	19	18
Investeringar	15	11	6	0
Försäljningar och utrangeringar	—	—	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	51	25	18
Ingående avskrivningar	–28	–18	–11	–10
Försäljningar och utrangeringar	—	—	—	0
Årets avskrivningar	–11	–7	–3	–1
Utgående ackumulerade avskrivningar	–39	–25	–14	–11
Bokfört värde	**26**	**25**	**11**	**8**

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

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	187	—	0
Tillkott	130	68	—	—
Tillkommande via förvärv	—	—	—	—
Nedskrivningar	—	–4	—	—
Försäljningar	–70	–97	—	—
Utdelningar	1	–13	—	—
Omklassificeringar	—	0	—	—
Utgående redovisat värde	179	149	—	—
Bokfört värde	**179**	**149**	**—**	**—**

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559038-9387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Oscarsborg AB 556796-2418	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Södra Utveckling Kvarter 6 och 7 AB 559063-7660	Stockholm	50,0	10	10
Fastigheten AB Solna Lagern 3 556122-5758	Stockholm	50,0	0	0
Vasan Fastigheter KB 969501-0799	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB[1] 969733-4580	Stockholm	98,7	151	111
Arenastaden I Solna AB 556742-6911	Stockholm	50,0	5	0
SHINSEI Invest AB 559183-1953	Stockholm	50,0	0	0
SB Station I Stockholm AB 559084-9314	Stockholm	50,0	10	24
Summa			179	149

[1] Arenastaden I Solna KB ägs av Fabege Arena VI ägd 98,7 procent (Arenastaden I Solna KB (969 733-4580) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Fabege Arena), Vidara ägd till 50 procent) Arenastaden ägd. Solna AB, som är komplementär. ABB HB, TE har ej av verksamheten bestämmande inflytande i bolaget och redovisas i koncernen som andel i intresseföretag och inte som dotterbolag eftersom ägandet är strukturerat så att bolaget och ägarna inte har andelar i intresseföretag.

Koncernen har följande andelar i intresseföretag. Samtliga intresseföretag har säte i Sverige och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559038-9387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Oscarsborg AB 556796-2418	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Södra Utveckling Kvarter 6 och 7 AB 559063-7660	Stockholm	50,0	10	10
Fastigheten AB Solna Lagern 3 556122-5758	Stockholm	50,0	0	0
Vasan Fastigheter KB 969501-0799	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB[1] 969733-4580	Stockholm	98,7	151	111
Arenastaden I Solna AB 556742-6911	Stockholm	50,0	5	0
SHINSEI Invest AB 559183-1953	Stockholm	50,0	0	0
SB Station I Stockholm AB 559084-9314	Stockholm	50,0	10	24
Summa			179	149

[1] Arenastaden I Solna KB ägs av Fabege Arena VI ägd 98,7 procent (Arenastaden I Solna KB (969 733-4580) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Fabege Arena), Vidara ägd till 50 procent) Arenastaden ägd. Solna AB, som är komplementär. ABB HB, TE har ej av verksamheten bestämmande inflytande i bolaget och redovisas i koncernen som andel i intresseföretag och inte som dotterbolag eftersom ägandet är strukturerat så att bolaget och ägarna inte har andelar i intresseföretag.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då intressen i ett väsentligt antal verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	168	58
Driftnetto exkl.	12	–10
Årets resultat	–103	–127
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 291	3 332
Omsättningstillgångar	5 418	303
Summa tillgångar	**8 709**	**3 635**
Eget kapital	2 467	1 728
Övriga skulder	7 242	1 907
Summa eget kapital och skulder	**8 709**	**3 635**
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 475	1142

Gemensam verksamhet
Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom ingående av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i befintlig finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Castellum AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 764 Mkr (800) via SFF.

Redovisningsprincip

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE34DBA2162A91726BD4B4163114

2024071808744

Not 20 forts.

rag enat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som deltar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

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

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden i Solna AB om 270 Mkr (210), Hagastaden 6 Mkr (74), samt SB Sankt Eriksgatan Stockholm AB om 175 Mkr (184). 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 9.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	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	Bokfört värde, Mkr
Accoloy AB 559134-9749	2
AK Fastigheter AB – kapitalandel uppgår till 18,6% samt antal aktier till 4 043 849 stycken	7
AK Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalningar				
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 reversfordringar. 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 värden	–	–
Anskaffningar och nyetableringar	-373	182
Nedskrivning	–	-182
Utgående balans	518	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (318) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (673) pågående projekt.

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

Not 25. Kundfordringar

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
Värdereserv	-12	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nyinvesteringar	2
Återföringar	-14
Befarade förlust	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 så kallade rena räntor. Förlustreserv 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. Befintliga kundfordringar anges pantsatta som säkerhet för eventuella kreditförsämringar enligt nyhyresgästkontrakten.

Not 26. Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 6 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38). 12 Mkr (229) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 10 Mkr (8). Därtill ingår också spärrade medel om 327 Mkr (0).

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

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har inga egna bankkonton och transakt onerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 296	390 789 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 296	390 789 144

Alla aktier har lika rättigt, en röst per aktie.
En aktie har kvotvärde uppgår till 1,241 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 1,50 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 balanserad vinst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7DDFE3E-B6AB-62A9-1178-BDB41C311

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditram	650	660	650	660
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	542	660	542	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 199	2 413	8 050	2 400
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 500	20 893	16 838	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 313	12 038	7 813	10 039
Summa	32 982	33 341	32 039	32 573

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

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

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga övervärde	870	1 859	370	1 859
Kortfristigt övervärde	47	30	47	30
Summa övervärde	225	1 889	925	1 889
Kortfristigt undervärde	0	0	0	0
Långfristigt undervärde	-240	0	-240	0
Summa undervärde	-240	0	-240	0
Totalt	685	1 889	685	1 889

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

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-413	-573	–	–
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fast egendom	8 505	10 452	–	–
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-22	-19	-7	-45
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	**8 305**	**10 195**	**134**	**303**

Negativa belopp avser uppskjuten skattefordran.
De totala värdeerosa underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,8), vilka bedöms vid bokföring av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -293 Mkr (-299) hänförligt till förbrukning av ackumulerade förvaltningsresultat och 1 813 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,8 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser skälighetsskatter på fastigheter vilka förväntas bli betalning på fastigheter säljs, 34 Mkr (35) samt avsättning för bostadsprojekt 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2023-01-01	51	106	157
Ränteeffekter via förvaltn.	–	–	–
Årets avsättningar	10	–	10
Årets återförda avsättningar	–	-5	-5
Utnyttjade/återförda under året	-4	–	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	–	–	–
Summa	57	101	158

Avsatt till pension
För information avseende avsättningar till pension se not 5.

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

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	408	521	3	–
Upplupna räntekostnader	165	149	152	144
Övrigt	331	442	233	433
Summa	901	1112	388	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	23 238	20 483	–	–
Nettoförsäljningsbelopp	18 516	18 193	–	–
Aktier	–	–	16 617	15 829
Summa	41 861	38 676	16 617	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	844	859
Borgensförbindelser och åtaganden till intressebolag	345	342	345	362
Summa	490	516	1 189	1 221

Koncernen har pensionsåtaganden om 14 Mkr (15) som tryggas genom pensionsstiftelse. Soliditetsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 131 procent (158). Avsättning har inte skett eftersom pensionsstiftelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 152 Mkr (674), varav 83 Mkr (21) har aktiverats i fastighetsförvaltningsverksamheten, i moderbolaget har ingen räntebetalning skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	124	536	-438	338
Förändring av fordringar och skulder avseende räntestöd, ränteswappar och räntebetalningar, erlagd skatt samt ej ingående kassaflöden avseende köp av fastigheter	130	-86	132	-307
Summa	254	503	-306	29

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE36DBA9162A3117B6BDCB11C311

2024071808745

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av större betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 848 Mkr (1 242). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för året diskonterat med diskonteringsränta om 4 procent (samt är att yrkat enligt förvaltningsberäkningen för tomträtterna). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Birger Sandzén. Per den 31 december uppgår dessa leasingskuld och nyttjanderättstillgång 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 582 Mkr (560).

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

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Baocanlli AB ett bestämmande inflytande över Hannson AB. Under 2023 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsulttjänster om 6 Mkr (2) från Bern Advokatbyrå köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Brnevall, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Till skott om 80 Mkr (55) har lämnats till Aronsbalcongatan Solna KB, Nya Svanex Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med att säkerställa MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktieposter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 784 Mkr (800). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 595 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdagen tidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

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

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-281	-277
Administrations- och driftskostnader	-168	-145
Summa	-448	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Redovisning av aktier - deltarbolag	-95	-75
Koncernbidrag	198	398
Utdelning	753	1 220
Summa	881	1 523

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	16 462	16 377
Förvärv och nybildning	65	75
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 527	16 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Mkr
Birger Sandzén AB 556607-1824	Stockholm	100	893
Hitta Förvaltning Stockholm AB 556870-7130	Stockholm	100	3 729
LRT Holding Company AB 556647-7284	Stockholm	100	2 793
Fabege Förvaltning Solna 556731-5289	Stockholm	100	3
Fabege Förvaltning Nils AB 556795-2869	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning NS AB 556334-3429	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning Lodra AB 556104-3259	Stockholm	100	0
Fabege Flemingsberg AB 556170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning Generatorn AB 556170-6255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd GBG Utveckling AB 556173-6248	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556683-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

* Är även dotterbolagsstämmande med andra av röstetalen för totalantalet aktier. Ägt vet kapitalandel inkluderar andra koncernägda andel. Totalt finns koncernen 247 koncernbolag (249).

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

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för anlagda tillgångar, övertagna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på att förvärvet är gjort direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6AB462A811736BD8B41C311

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
kr	2023	2022	2023	2022
Deloitte:				
Revisionsuppdrag[1]	3 826	3 407	3 826	3 407
Annan revisions-verksamhet	555	160	350	160
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	63	63	63	63
Summa	4 083	3 810	4 083	3 810
PwC:				
Revisionsuppdrag	572	860	—	—
Summa	572	860	—	—

[1] Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde 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

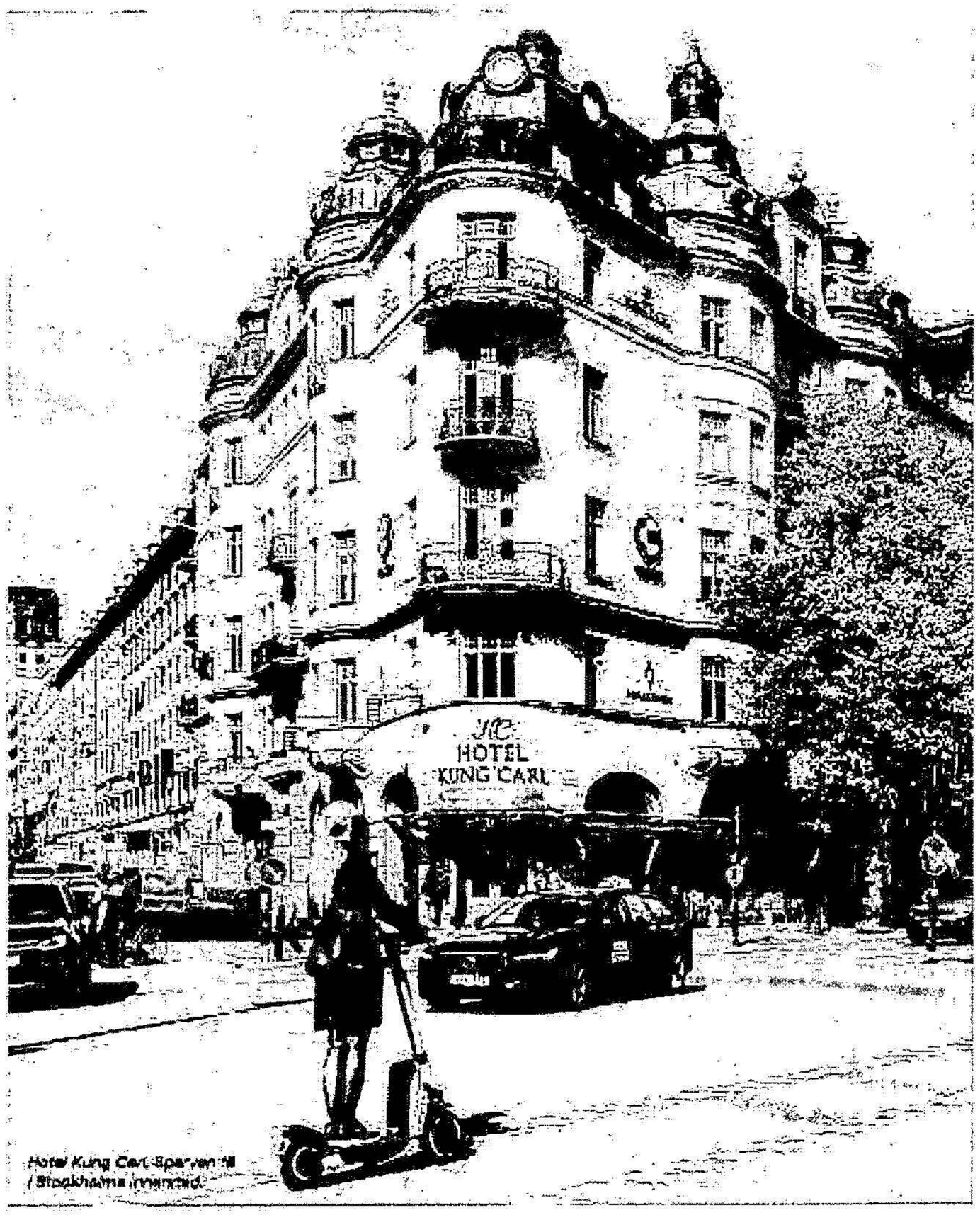
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	3 385 589 008
Årets resultat	-139 856 426
Summa	3 245 732 582

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 238 779
I ny räkning balanseras	2 679 493 803
Summa	3 245 732 582

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 099 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.



Hotel Kung Carl (Operahuset till vänster) i Stockholms innerstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3ADAB162A31173CBD0B410C314

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna 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:
67DDFE35DBAB162A811736B0B41C314

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-118 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt att den ansvarsfrihet för räkenskapsåret som revisorn har yttrat sig om i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra ansvar enligt dessa standarder är beskrivna 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. Enligt vår bedömning är det, baserat på vår utförda revision och övriga kunskap, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vår ställ-

ningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar dina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 79 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida inflöden i förhållande till marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till sidan 88 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagandet av indata till såväl internt som externt värderingar samt granskning av konsekvenser till förändring av ränteläge och att rimlighet föreligger i processerna.
- Granskning av metod i värderingsmodellen för att urvalet av fastigheterna för bedömning av fullständighet och riktighet.
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger till grund för bolagens värdering genom att jämföra mot oberoende datakällor samt följande upp antagandena med fastighetschef.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter omfattande om- eller nybyggnad som inte är färdigställda redovisas, övriga projektfastigheter värderas enligt ovanstående. Värderingen av pågående projekt baseras på antaganden och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnitt redovisningsprinciper och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för uppföljning och förfarande av fastigheter, däribland processen för investeringsprojekt, attestinstruktioner och uppföljning av projektbudget.
- Granskning av redovisning av projektkostnader i pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 61-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör ingot uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har ingot att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har huvudansvaret 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 bolagens och koncernens förmåga att fortsätta att verksamhetsen. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

Vår bolag också förse styrelsen med att utlämna om att vi identifierat relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och to upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de förvaltningen särskilda betydelsefulla områden. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar offentliggörande om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
20240216052031178EE0000110034
Electronic seal in accordance with the guarantee for this authenticity.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten
Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som, vad väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi har oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att utifrån oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

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

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

Revisionsföretaget tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett gilt 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 egetkapitaluppgifter, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Uppgifterna i enlighet med 3 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar samt är överensstämmande med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-03-28 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

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

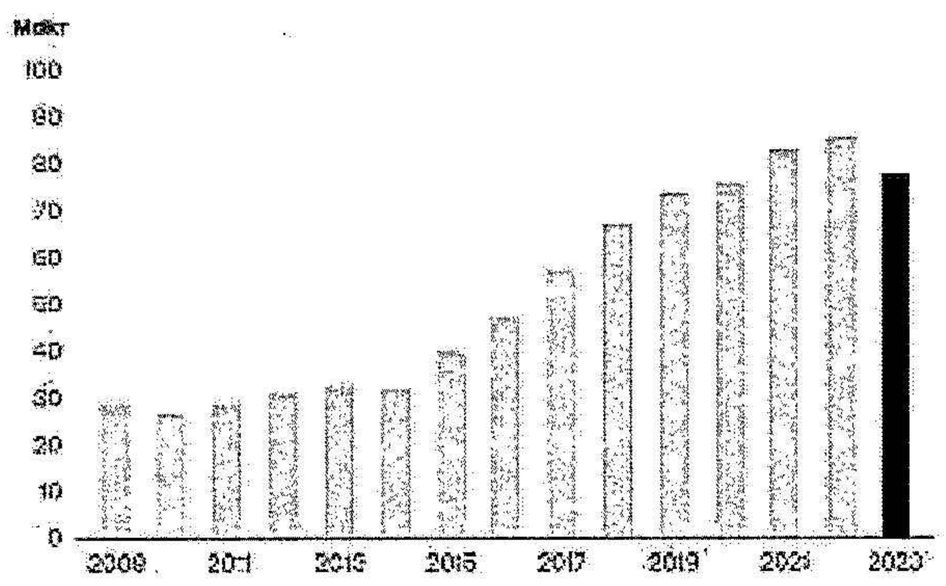
Document ID:
B7D0FE3A-DFAA-4622-A911-76BB0BB1C311

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

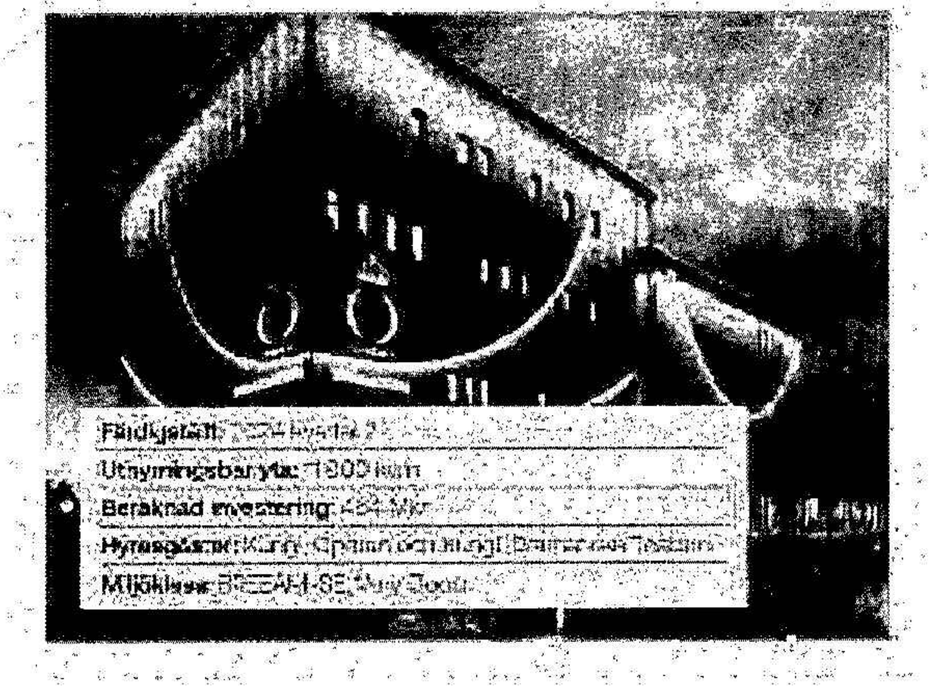
Värdeförändringar på fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av bostadsrätt värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från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

Fastighetsvärde 2009–2023



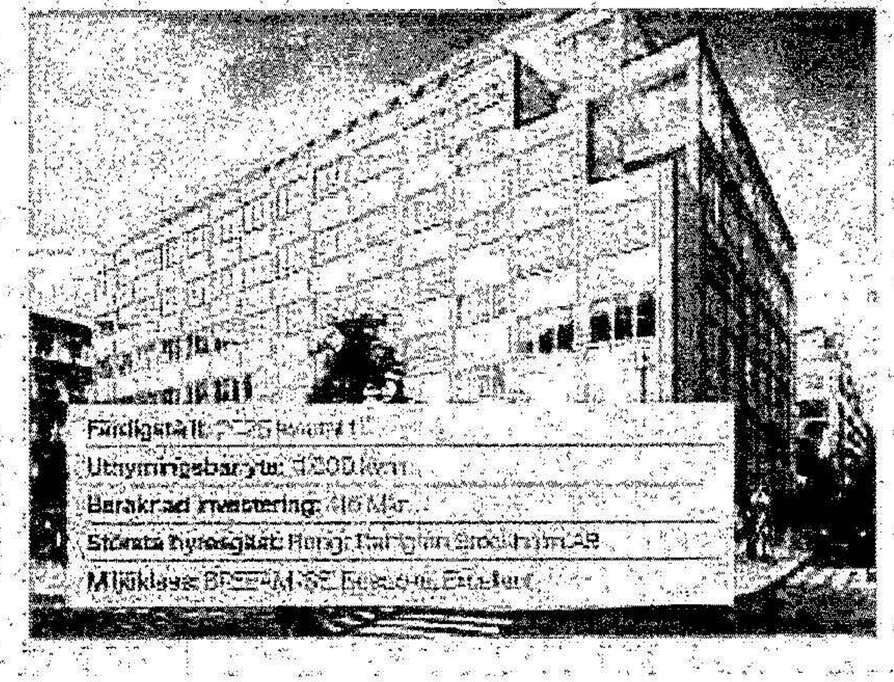
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenerna 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. De flera olika typer av aktiviteter som kommer pågå samtidigt i byggnaden ställer höga ljudkrav på omkringliggande väggar. De ställer även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekoratören tillverkar scenografin för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtenstorps tvärbanestation. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en skön promenad på Lunaparken.

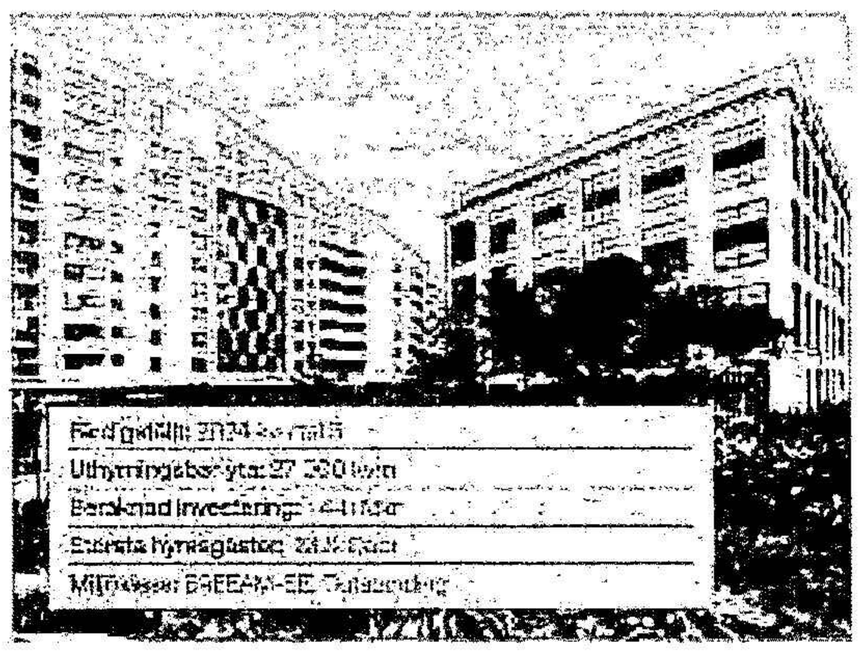


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE35DEA8152A811736BD0B41C311

Fastighetsbestånd forts.

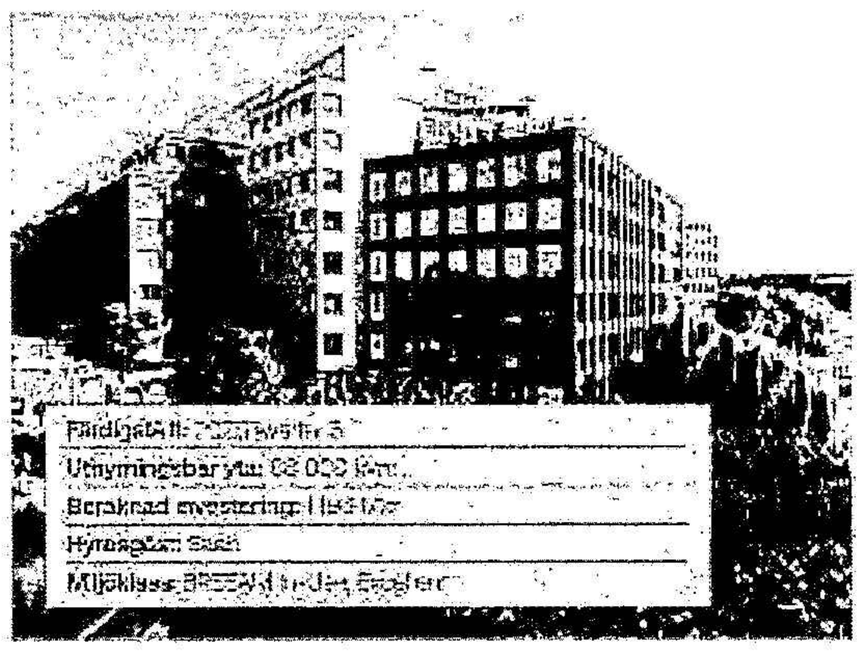
Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya storsatsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare



Nöten 4
Solna Strand

Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omfattar fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i länfälla med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.



Separatorn 1
Flemingsberg

Idemitol, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.



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

Document ID:
B7B0FE2ADBAB462A311736BDBB1FC314

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 280	1 247	1 245	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	89	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 372	3 724	3 559	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	75	74	76	75	76

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	**4,43**

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klaskon 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Ansedon 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			**992**

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	*0*
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gladan 12			12 683
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	5,3	2030
Carnegie Stockholm City AB	5,0	2024
Tele Sverige AB	5,0	2031
Tieto Sweden AB	2,7	2023
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Statens Skolverk	1,5	2024
Sjuhe Bank AB	1,3	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2025
Summa	**28**	

[1] Andel av total kontraktsenlig hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 284
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 211
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	20 466
Nationalgaranen 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	Kontor	14 295
Lurna 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	58 367
Barnmusvädderliv, 38	Norrmalm	Kontor	35 984
Signalen 8	Arenastaden	Kontor	31 482
Fribaaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smedon 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Nöten 4	Solna strand	Kontor	62 179
Paolan 1	Arenastaden	Kontor	28 145
Fribaaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 979
Uarda 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 338
Högern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	26	554	3,69
Solna	51	435	5,86
Hammarby Sjöstad	10	372	2,66
Flemingsberg	9	79	2,79
Övriga marknader[1]	4	60	1,86
Totalt/genomsnitt	**100**	**1 409**	**4,63**

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

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	279	582	17
2025	303	518	16
2026	287	580	17
2027	124	457	14
2028	59	170	5
2029+	80	874	25
Kommersiellt	1 447	3 146	95
Bostadslivet	199	33	1
Garage- och parkering	839	134	4
Totalt	**2 285**	**3 313**	**100**

[1] Varav drygt 192 mkr relaterar till omförhandlingen då gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	85 345
+ Förvärv	75
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 101
+ Försäljningar	–3 805
+/– Orealiserade värdeförändringar	–7 893
Utgående värde 2023-12-31	**78 093**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D0AA162A811736E0081C314

2024071808749

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrifastigheter	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	19 814	19 637	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 414	28 520	32 930	36 984	903	74 980	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 517	20 584	0	891	8 770	138 585
Flemingsberg	15 642	1 774	51 756	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 690	485	2 075	0	4 989	11 823	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 631	46 311	14 019	128 929	1 246 519

Fastighetstabell

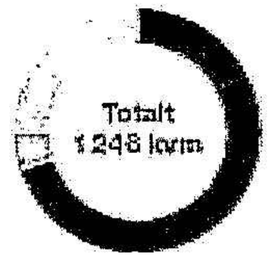
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde[1], Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	848	53 523	3 408	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	480	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	5 839	8	–
Summa	100	1 246	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	26	312	26 176	1 612	91
Varav Solna	51	687	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	9 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	68	2 825	73	–
Varav Övriga	4	40	1 018	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori



- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industrifastigheter 4%
- Övrigt 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



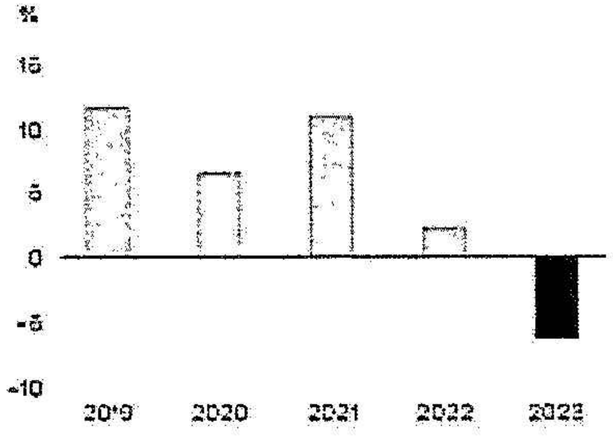
- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industrifastigheter 10%
- Övrigt 15%

Fastighetsvärde per område



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

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





Alla Lavetter nya kontor i Flemingsberg, klart hösten 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE35D6A2B1A2A11736BD6B41C311

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verksamheter mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	425	486	389
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	68	96	1 300	1 441	830
Pilsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	18	66	535	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	3 900	83	10	330	193	103
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	91	58	818	1 060	620
Nåten 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	135	1 828	1195	284
Summa				145 100	84	384	5 405	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							5 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

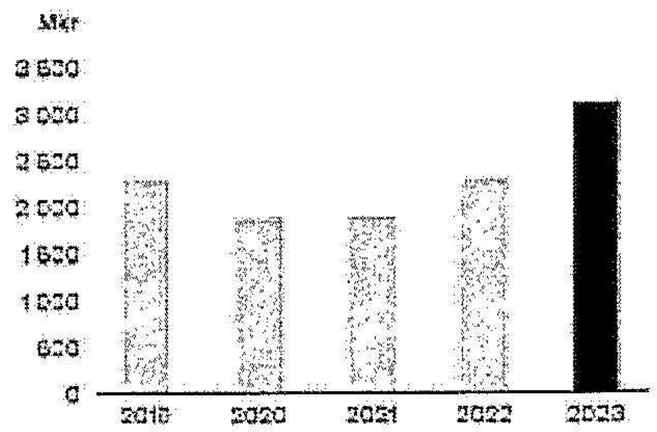
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[2] Hyresvärde i kv uthyrt i bygg. För de största pågående projekten kan årshyran ökas till 384 Mkr (fulluthyrd) från 6 Mkr i löpande årshyra per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	52 400	19	9 000
Solna	307 500	21	7 000
Hammarby Sjöstad	40 000	75	8 000
Flemingsberg	238 700	8	4 700
Birger Jarlstad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	677 600	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	3 600	0	0
Solna	209 900	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 600	15	14 900
Flemingsberg	284 500	0	6 200
Birger Jarlstad	157 500	82	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	520 100	31	7 000

Investeringar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE350DAB462A811738EB0B11C314

2024071808750

Fastighetsförteckning

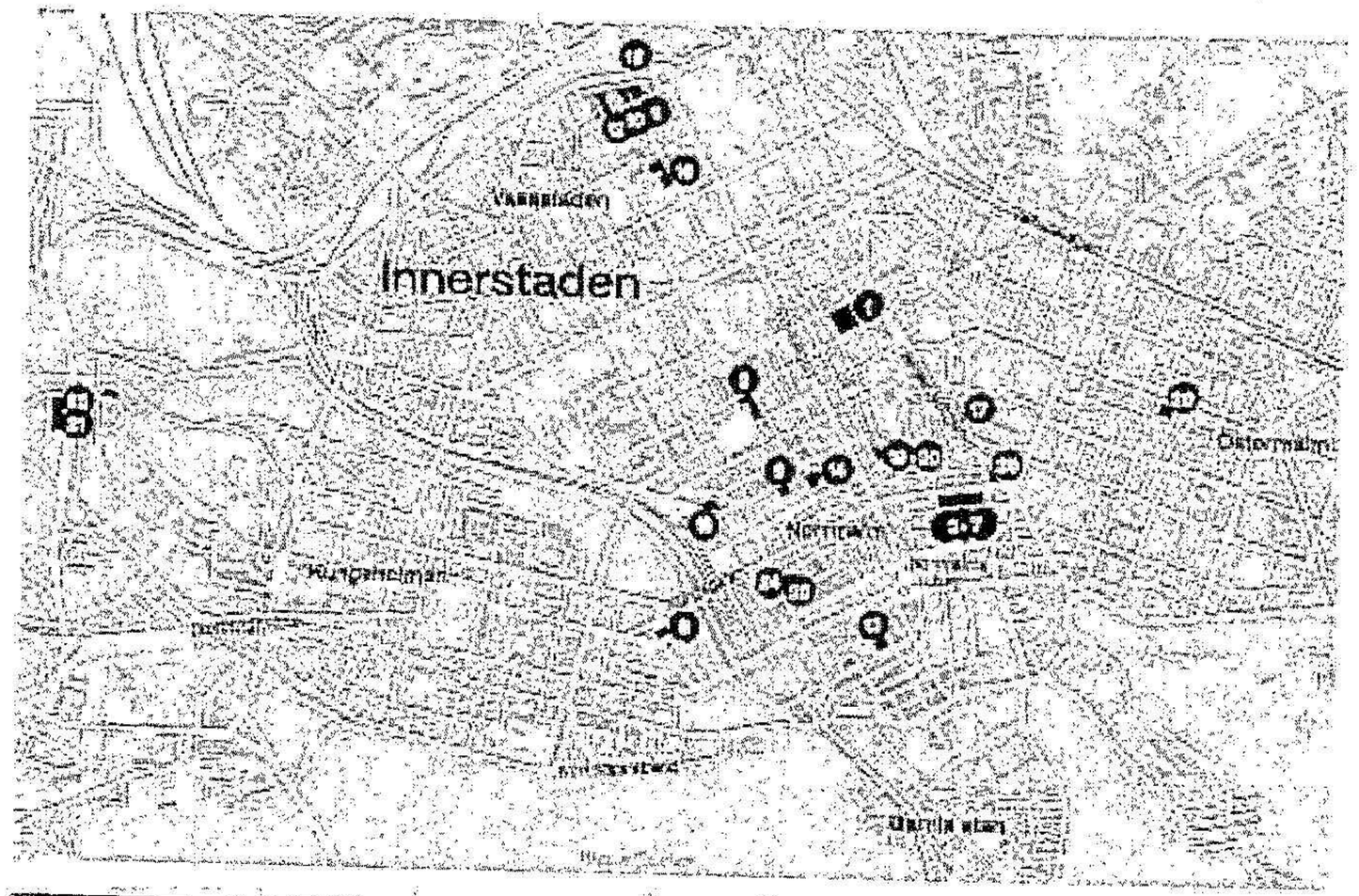
Stockholms innerstad per 31 december 2023

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
C	1	Asplunden 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungsbrosg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A-B 13	1902/2002	25 180	880	1 398	C	D	955	28 211	1 186 000
C	2	Barnmorskekvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65	1963	13 807	1 165	2 375	C	D	5 823	25 964	675 000
C	3	Backen 35	Norrmalm	Linnégatan 22-24	1951	14 607	127	194	C	D	C	14 928	1 295 000
C	4	Backen 36	Norrmalm	Linnégatan 20, Kungsg 7-15	1931	18 946	2 095	1 459	C	D	56	20 456	* 151 578
C	5	Backen 46	Norrmalm	Regeringsgatan 58	1977	0	C	D	C	D	C	D	C
C	6	Backen 47	Norrmalm	Linnégatan 8	1929	531	665	D	C	D	C	1 196	67 000
	7	Backen 52	Norrmalm	Linnégatan 14-16		146	C	D	2 213	D	C	2 359	183 200
C	8	Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbropalan 3 m fl	1937	5 370	C	249	C	D	C	5 619	245 000
C	9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 8	1929	3 504	49	198	C	D	C	3 750	137 886
C	10	Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 148	1963	11 090	858	2 930	C	D	2 415	17 174	409 000
C	11	Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	5 340	2 605	940	C	D	1 123	12 906	284 000
C	12	Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1923	13 406	2 602	4 577	C	D	6 001	26 486	494 000
C	13	Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 651	1 316	746	C	D	2 187	13 682	556 429
C	14	Isländet 9	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 243	C	12	C	D	255	8 510	250 148
C	15	Kåpan 13	Norrmalm	Teregatan 4	1904/1928	8 539	C	1	C	D	C	8 540	232 000
C	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 28 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	C	18	C	D	5	11 772	C
C	17	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1931	8 346	C	216	C	D	329	7 057	423 000
C	18	Ormbråten 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 198	1962/1967	18 402	1 537	783	C	D	2 071	20 073	517 000
C	19	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakargatan 18	1978	8 894	C	231	C	D	5 320	10 246	352 000
	20	Oxen Mindre 36	Norrmalm	Mäklarbacken 47 A, B	1979	122	C	D	2 522	D	3	2 647	158 084
C	21	Paradiset 23	Stadshagen	Stenebergsg 55-57	1944	10 252	62	330	C	D	2 505	13 839	360 000
	22	Paradiset 27	Stadshagen	Stenebergsg 58-66	1959	15 312	2 951	1 844	C	D	2 228	26 346	535 000
C	23	Plan 27	Norrmalm	Brygggatan 12A	1907	1 835	C	192	C	D	C	2 057	124 180
C	24	Plan 31	Norrmalm	Gamla Brogatan 27-29, Vasag 38	1958	4 810	588	220	C	3 642	571	9 850	801 000
C	25	Spanvan 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 828	1 142	49	C	5 905	C	8 822	550 000
C	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrugatan 25, 27, Karlav 58-60	1929	7 076	1 252	400	2 451	D	525	11 854	449 000
		Summa Stockholms innerstad				225 950	19 514	19 687	7 436	9 547	32 687	312 470	11 248 290

C Certifierad/Registrerad för certifiering

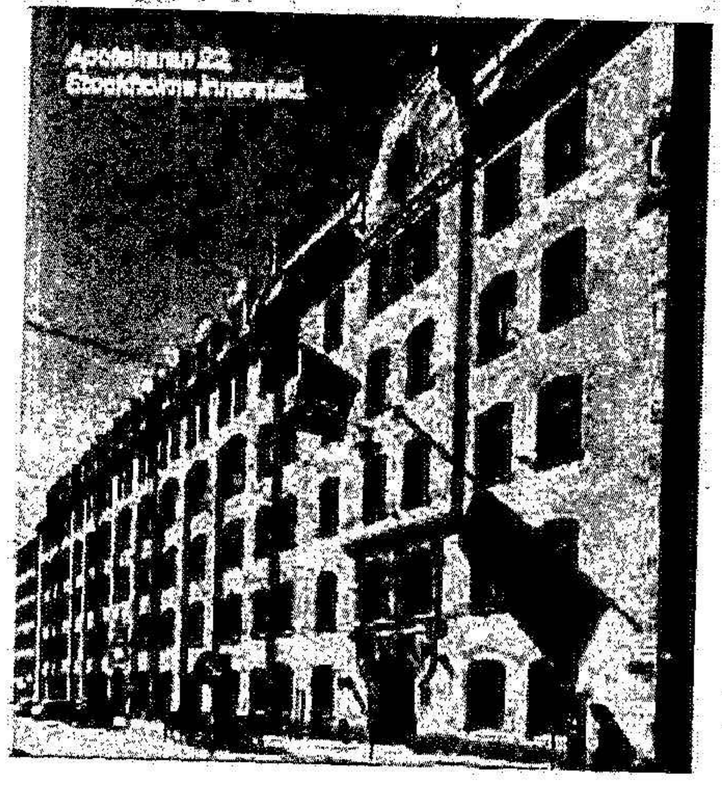
* Förädlingsfastighet
** Mark- & projektfastighet

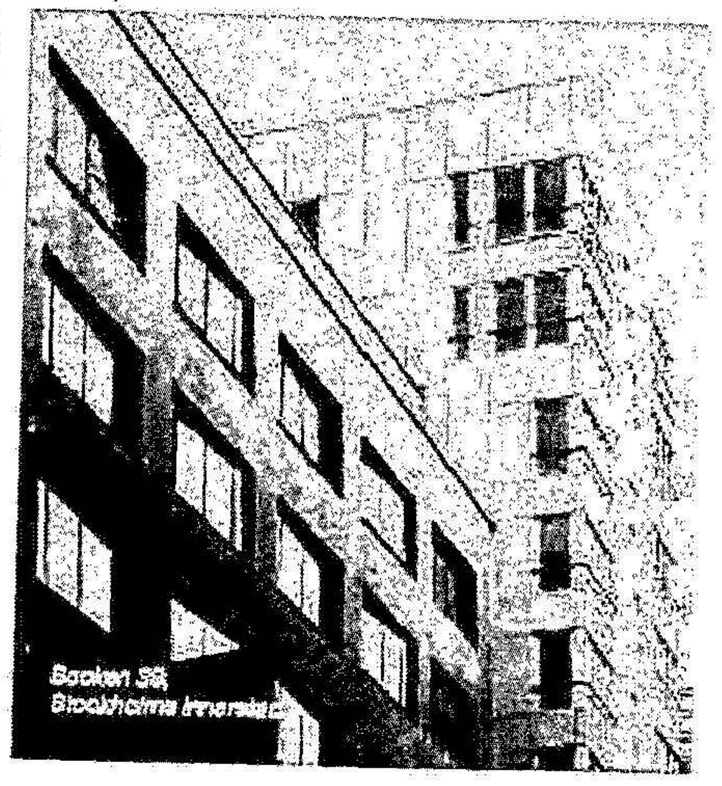
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3CD6A8162A811736BBF0B410C311

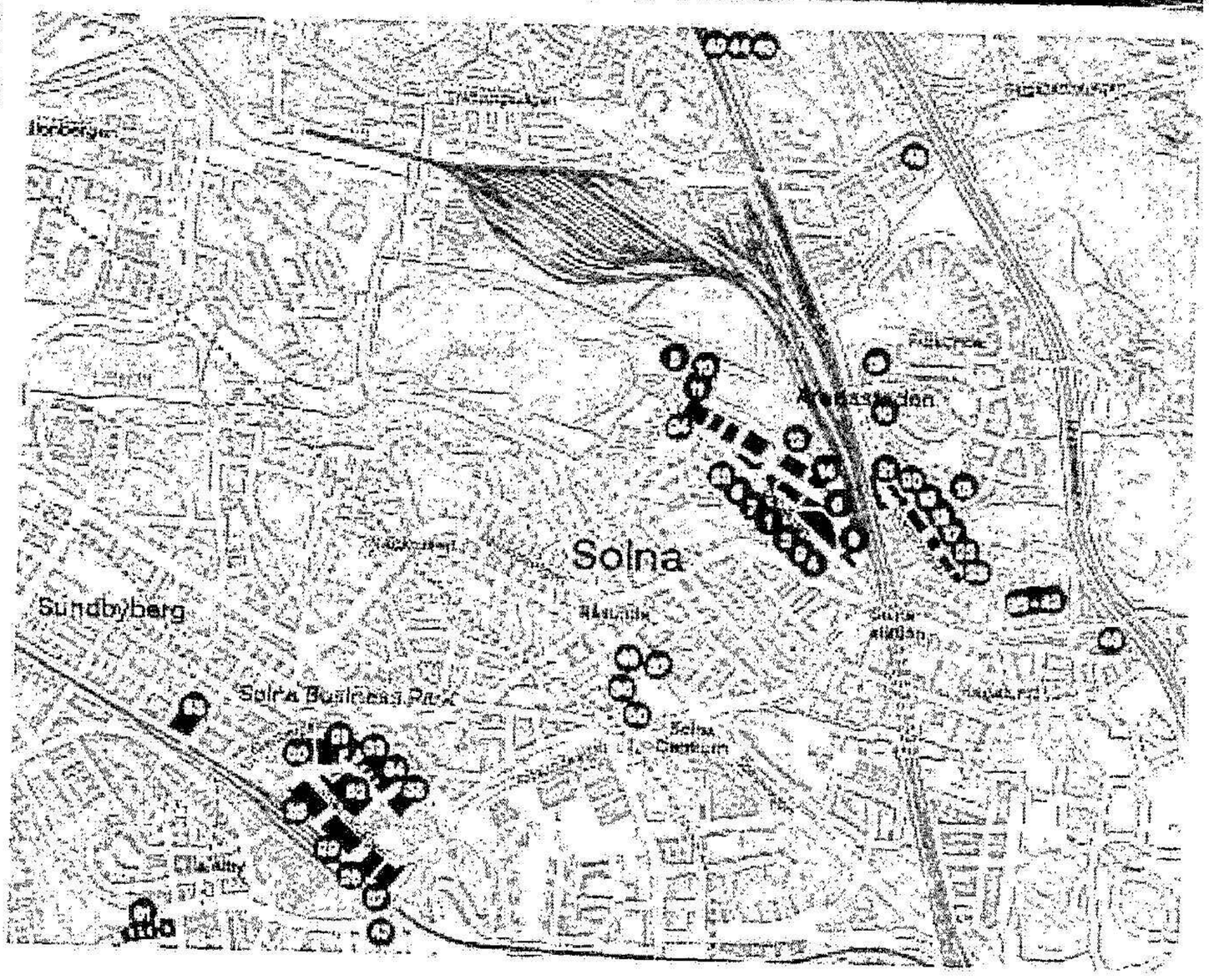



Pyramiden 4, Arenastaden


Smeden 1, Solna Business Park


Apotekaren 22, Stockholms Innerstad


Basken 35, Stockholms Innerstad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B1DDFE55DBAB182A81178CBD0B1FC314

2024071808751

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	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	1	Faros 14[a]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	75 330
	2	Faros 15[a]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1961	6 427	725	1 001	0	0	1 023	9 171	74 200
	3	Faros 16[a]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 297	1 722	0	0	0	5 811	47 041
	4	Faros 17[a]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 190	786	2 861	0	0	365	7 192	47 600
	5	Faros 18[a]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊖	6	Faros 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 280	0	186	0	0	375	7 831	208 000
⊖	7	Faros 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 859	0	347	0	0	0	6 186	142 000
	8	Järva 3:7[a]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	622
	9	Kaross[a]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	64 200
⊖	10	Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
	11	Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
⊖	12	Nationalarenan 6	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 22	2019	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊖	13	Foglen 1	Arenastaden	Kalendervägen 24	2022	27 106	812	122	0	0	0	28 143	439 000
⊖	14	Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–6, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Råsta strandväg 5–9	2019	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
	15	Semaforen 1	Arenastaden	Gustav III:s boulevard		0	0	0	0	0	169	169	0
⊖	16	Signalen 3	Arenastaden	Kalendervägen 22	2019	31 119	0	378	0	0	0	31 497	704 000
⊖	17	Stigbygen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1983	7 648	96	328	0	0	348	8 416	193 000
⊖	18	Stigbygen 3[b]	Arenastaden	Gårdsvägen 9	1980	6 047	252	638	0	0	0	6 917	97 026
⊖	19	Stigbygen 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1983	6 754	0	50	0	0	670	7 474	149 000
⊖	20	Stigbygen 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12–16	2001	8 980	581	372	0	0	0	9 933	248 000
⊖	21	Tygarn 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 280	7 727	131 598
⊖	22	Tämnaren	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1982	3 053	0	320	0		2 680	7 033	27 648
	23	Tämnan 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
⊖	24	Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Viktoriavägen 33	1987	22 601	1 246	480	0	0	30	24 359	656 000
⊖	25	Uarda 4[b]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 196
		Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 084	0	16 677	36 898	350 540	7 344 669

⊖ Certifierad/Registrerad för certifiering

[a] Förvaltningsfastighet
[b] Mark- & projektfastighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D0FE35DAB4924A11736E0B41C3111

Solna Business Park

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totalt uthyrnings-bar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
	26 Fröseren 9[a]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1983	4 405	0	5 610	0	0	0	9 715	20 449
⊛	27 Fröseren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 245	198	0	0	0	11 667	191 000
⊛	28 Fröseren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1982	33 144	265	824	0	1 840	3 014	59 177	672 000
⊛	29 Fröseren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–16, 20, 20A	1984	19 403	10 183	984	0	0	6 940	37 570	552 000
	30 Silleren 1[a]	Solna Business Park	Ekonomivägen 15, Svetsarv 1–3	1985	362	0	3 032	0	0	1 398	4 792	25 000
⊛	31 Silleren 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 13, Svetsarv 3–5	1984	17 437	344	704	0	0	3 313	21 800	281 287
⊛	32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 8–14, Spridarv 5–7, Svetsarv 5–17	1987	34 338	4 158	1 770	487	0	3 509	44 643	728 447
⊛	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	538	0	0	2 430	16 170	186 000
	34 Svetsaren 2[a]	Solna Business Park	Englundavägen 9–13		15 212	328	1 979	439	2 491	3 886	24 107	293 297
	35 Yrket 3[a]	Solna Business Park	Spridarvägen 2–8	1982	2 584	0	3 556	0	0	1 470	7 410	89 000
	Summa Solna Business Park				146 219	20 233	19 066	803	4 331	26 035	216 585	3 072 180

Solna, Haga Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totalt uthyrnings-bar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
⊛	36 Askardal 1[b]				0	0	0	0	0	0	0	385 040
	37 Askardal 2[b]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
	38 Kvarten 1[b]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	358 159
	39 Kylaren 1[b]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	495 548
	40 Tarsan 1[b]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 109
	41 Hagalund 216[a]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊛	42 Hagalund 211	Haga Norra	Kalendervägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	384 800
	Summa Solna, Haga Norra				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 775 956

Solna, Övrigt

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totalt uthyrnings-bar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
	43 Distansen 4[a]	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	15 900
⊛	44 Distansen 6	Ulriksdal	Kalendervägen 49–55	2018	10 500	538	0	0	0	0	11 038	182 200
	45 Distansen 7	Ulriksdal	Kalendervägen 57–59	2018	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 763
⊛	46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–9, Hagavägen 1	1966	0	0	0	0	7 535	17	7 552	78 000
⊛	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Garvis Carlssons gata 1–9	2018	15 658	730	32	0	0	0	16 420	457 000
⊛	48 Järnvägen 8	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	238 000
	49 Klacken 2	Råsunda	Garvis Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[a]	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
⊛	51 Nålen 4[a]	Solna Strand	Solna strandväg 2–30	1971	48 903	968	2 525	0	0	0	52 378	978 000
	Summa Solna, Övrigt				75 102	2 226	2 582	0	14 958	9 527	104 462	2 017 882
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	28 523	32 881	803	35 864	74 960	687 142	14 210 667

⊛ Certifierad/Registrerad för certifiering.

[a] Fortsatt gällande.
[b] Mark & projektfastighet.

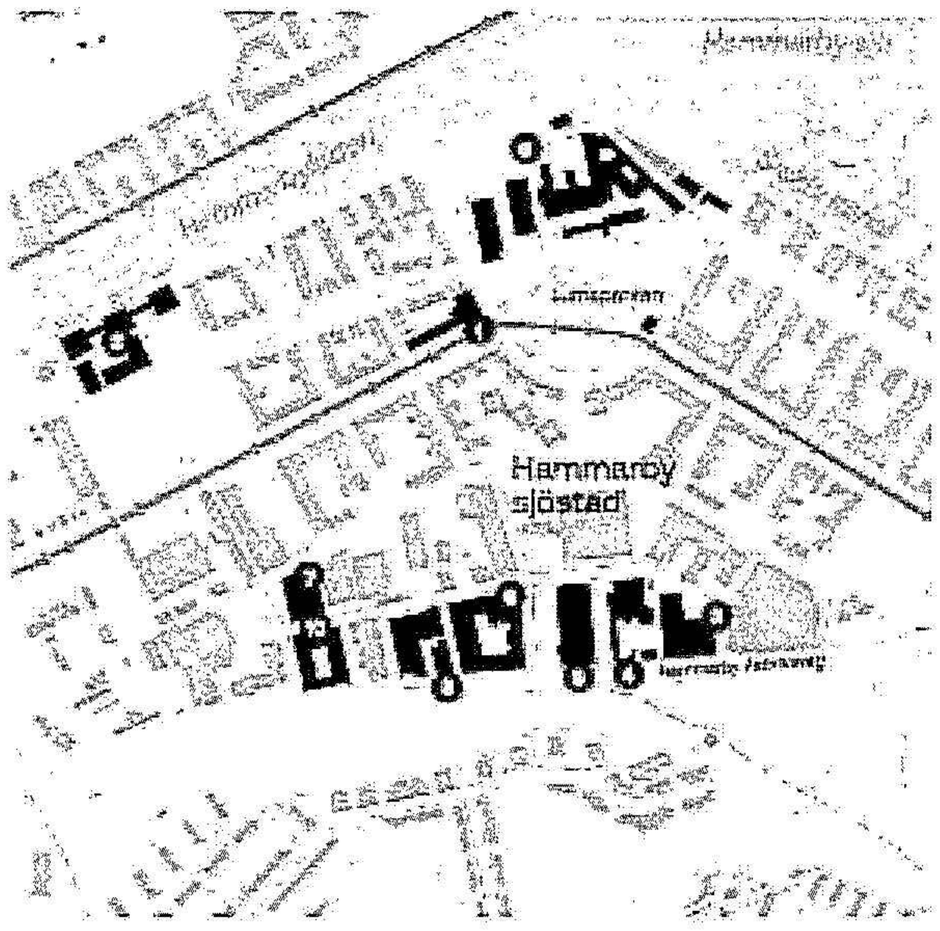
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE3CD6A8162A811739E5C0B11C314

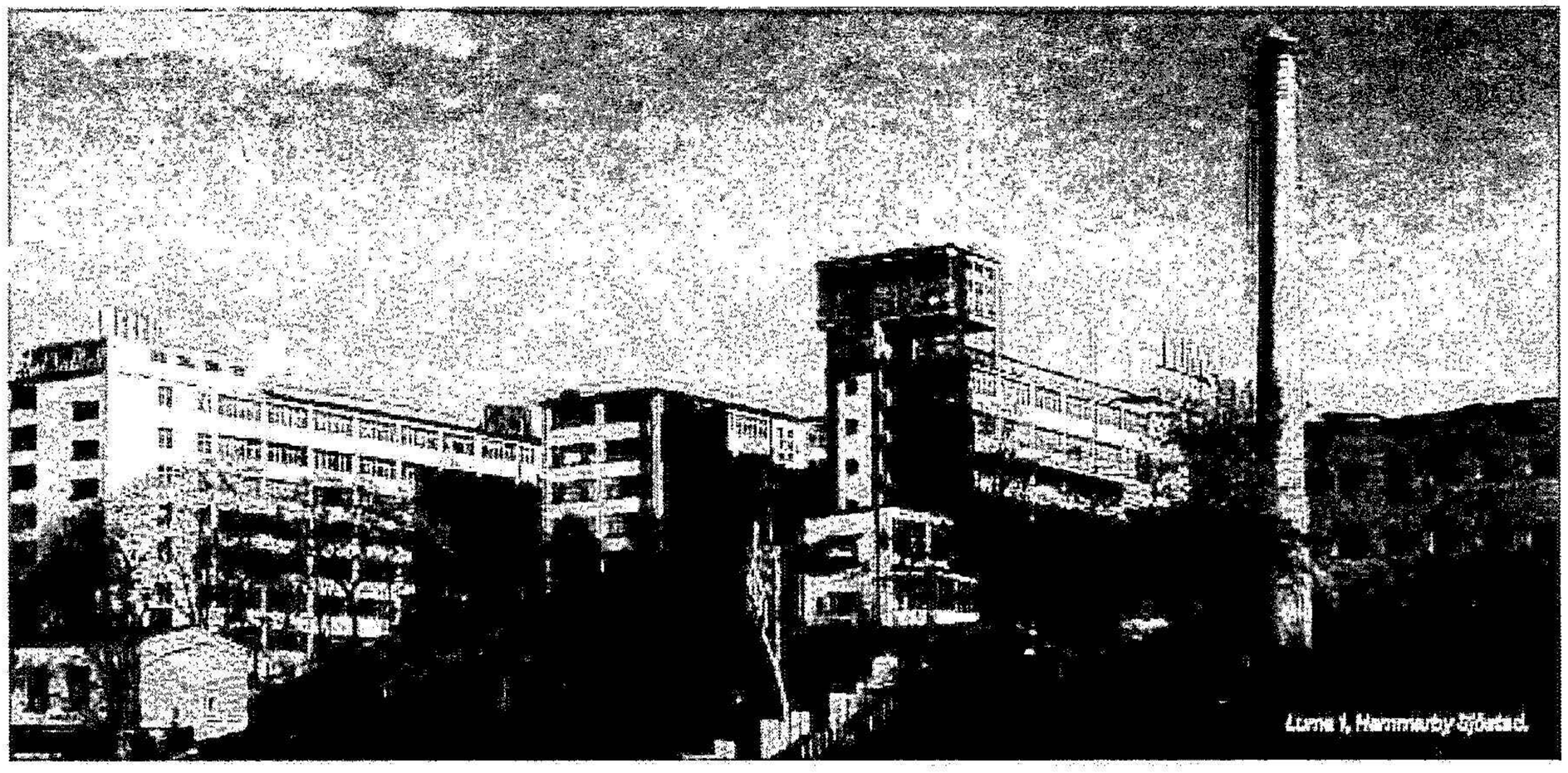
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri-lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊕	1	Partygatan 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	9 751	*840	109	0	0	0	8 725	191 000
⊕	2	Båtluren 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-19	1937	18 069	276	467	0	0	1 255	19 062	621 000
⊕	3	Korshoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1949	9 473	575	3 675	0	0	1 244	14 167	193 400
	4	Korshoppet 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1965	0	0	0	0	0	0	0	8 400
⊕	5	Korshoppet 8	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1958	0	425	4 284	0	0	0	4 682	85 000
⊕	6	Lumen 1	Hammarby Sjöstad	Lumeringen 1-17, 2-26, Gödermesgränd 1-6, Lumeparken 2-16, 6-16, Kärnan 3	1935	30 083	2 304	1 388	691	0	3 845	38 387	605 886
⊕	7	Pilen 1[2]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	139 073
	8	Tikåfabriken 12[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 893	891	4 291	0	0	976	10 752	108 604
⊕	9	Tikåfabriken 8[1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Halsingegatan 1-3	1950	11 523	1 037	3 849	0	0	12	16 321	261 000
⊕	10	Tikåfabriken 5	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 671	376	477	0	0	*1 665	17 189	548 000
		Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 816	20 584	691	0	8 770	138 884	2 972 073

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Förvärvsfastighet
[2] Mark- & projektfastighet




Lumen 1, Hammarby Sjöstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
97DDFE35D6A8162A911796BD0B41C314

Flemingsberg per 31 december 2023

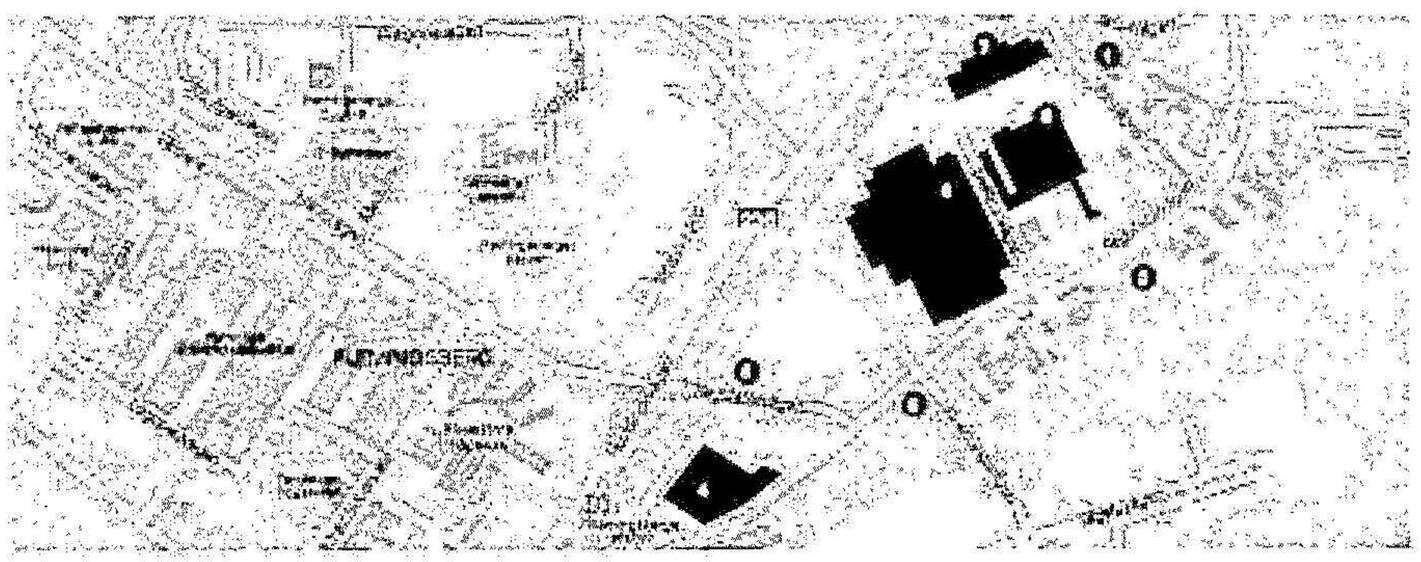
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Anoden 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 914
2	Batteriet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1961	0	0	900	0	0	0	900	5 726
3	Batteriet 4[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4	Generatorn 10[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11[2]	Flemingsberg	Björnlundsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1983	9 675	1 774	11 938	0	0	0	23 387	111 136
7	Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 967	0	35 017	0	0	1 148	43 033	173 606
◎ 8	Regulatorn 4[1]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 600
◎ 9	Generatorn 1[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 369
	Summa Flemingsberg				**13 642**	**1 774**	**61 755**	**0**	**0**	**1 148**	**68 220**	**349 161**

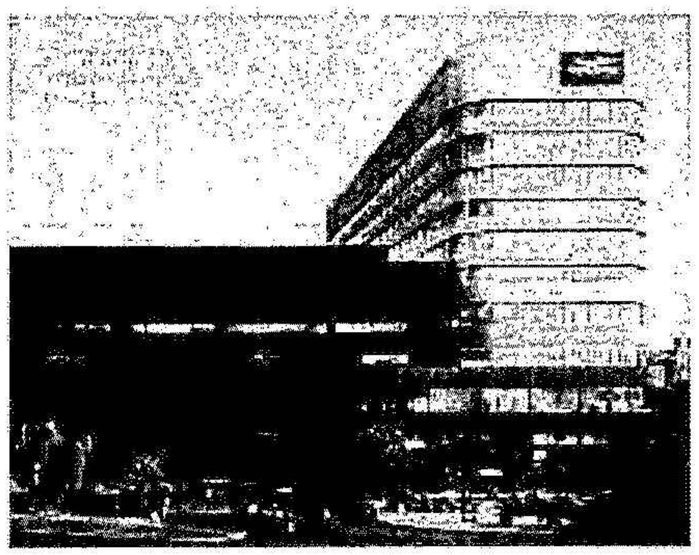
Övriga per 31 december 2023

Solletuna och Borås

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Tasnäkon 1[1]	Solletuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2	Kopparverket 2	Åkeljö	Elastibergsgatan 8–64 mfl	1986	19 115	486	2 075	0		11 663	33 338	261 000
3	Daggkåsan 2	Borås	Brickeallégatan 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	5 480	106 525
4	Solrosen 18	Borås	Drevfatsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	36 600
	Summa Övriga				**20 890**	**486**	**2 075**	**4 989**	**0**	**11 663**	**40 102**	**384 248**

◎ Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra ägor per 31 december 2023.
Om inget annat anges är samtliga fastigheter som en förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet som används i den egna verksamheten.

[1] Förvaltningsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott, Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (som ej är) med pågående arbete för att väsentligt förädla fastighetens driftsöverskott förmodas bli förvärvsfastighet.

[2] Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DB3B162A911736BDBB41C314

2024071808753

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 585	3 052	2 689	2 606	2 656
Bruttoresultat	2 535	2 161	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning enligt årsredovisning	2 524	2 240	2 186	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	–	–
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsavyttringar	0	74	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-239	4 686	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1 466	1 379	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 564	6 742	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 816	2 378	5 400	3 167	6 008
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	–	–
Fastigheter	78 095	86 348	83 267	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	949	1 243	1 092	997	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	15	6
Derivatinstrument	930	1 589	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456	852	1 108	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	882	821	–	–
Övriga omsättningstillgångar	892	1 042	1 411	550	318
Kortfristiga placeringar	98	98	98	109	134
Likvida medel	85	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 514	45 174	41 642	40 068
Avsättningar	5 305	10 196	9 803	6 283	7 813
Räntebärande skulder	32 882	33 541	30 399	28 689	28 474
Leasingskuld	949	1 243	1 093	997	942
Derivatinstrument	240	0	186	617	428
Ej räntebärande skulder	1 842	1 633	1 536	970	1 079
Balansomslutning	83 220	92 093	87 988	78 186	76 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överlåtelsegrad, %	73	74	75	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	13,2	16,8	14,7	13,2	12,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	38	38	38
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	6,2	12,5	7,8	16
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,62	1,57	1,72
Total avkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	6,8	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintlig fastighetsbestånd, Mkr	3 101	3 325	2 525	1 854	2 565
Fastighetsförsäljningar, försäljningar, Mkr	3 559	–	–	3 641	1 701
Medelantal anställda	317	308	135	150	172
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-17,34	7,49	16,73	9,65	18,19
Eget kapital	123	146	141	127	127
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,90	8,23	4,7	4,11	6,1
Utdelning[2]	1,80	2,40	4,00	3,80	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,8	2,8	2
Börskurs vid årets slut[3]	108,20	88,7	151,55	135,35	159,6
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,6

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier utgående från nyemissionen med företrädesrätt för befintliga aktieägare genomförd i juni 2021 justering efter split 2:1
[2] Kontantutdelning 2023 enligt förslag att utbetala av kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie
[3] Senast betalt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DBA9182A311736BD0B41C311

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 013	2 378
Genomsnittligt kapital, Mkr	42 378	46 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	36 242	46 824
Balansomslutning, Mkr	89 220	93 053
Soliditet, %	41	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 013	86 348
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	519	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 923	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	81
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 457	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	33 952	33 341
Skuldkvot, ggr	13,8	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 923	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	81
Tomträttsavgäld, Mkr	-46	-42
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 382	2 098
Räntenetto, Mkr	-960	-812
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Eget Kapital, Mkr	36 244	46 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftsöverskott, Mkr	2 924	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 851	-169
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	86 934	86 937
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastlagda av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 36 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.
- Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D0A8462481173CECD81C311

2024071808754

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter schablonskatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,19	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 032	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 929
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 226	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	9	11
EPRA Hyrestillväxt förändring identiskt bestånd, %	11	5

EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-737
Summa, Mkr	700	636
Nominell skatt, Mkr	-144	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 314	1 248
Antal aktier, miljoner	314,6	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,19	3,83

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	38 244	46 514
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	158	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-688	-1 688
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 305	10 195
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 032	54 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-206	-206
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 970	3 600
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 929
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-688	1 688
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 034	-6 595
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 226	45 623
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145

EPRA Vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	318	383
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 408	3 318
EPRA Vakansgrad, %	9	11

EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	79	1 068
Investering i förädlings- och projektfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	1 007	830
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 178	3 325

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D5FE35DFAB952A811736B5B0B41C314

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell uppräkningsnivå.

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

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

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

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

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

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

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 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 skatteford an om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] *Nyckeltalet är specifikt och avser inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A8162A31736ED0B11C314

2024071808755

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 tisdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges Årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
  08-402 90 68
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren att 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 nu tillsatt att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte försé poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar bifogas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare
Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

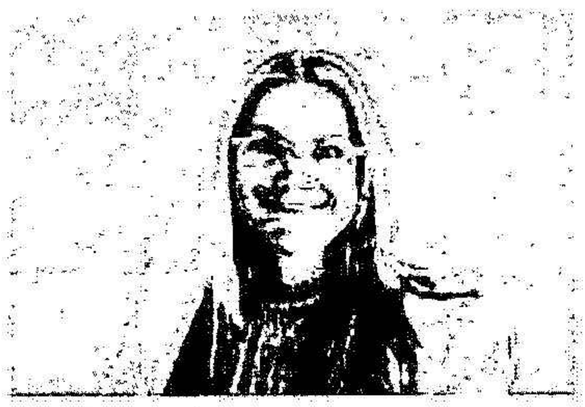
Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peterkangert@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:
B701FE35-D6AB-4162-A811-796BD0B41C11

Fabege

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

Document ID:
B7DDFE560BAB162A8117365D0B410314

Form och produktion: Stihl Kommunikation & IT