20240514044979

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614144980

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

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

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

ÅRSREDOVISNING FÖR HILAB HOLDING STOCKHOLM AB

Styrelsen för Hilab Holding Stockholm AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat Fabege V 147 AB, org nr 559351-7732.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 40 000 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	94 627	380 911	-218 822	-46 697
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	1 697 434	2 302 791	2 750 910	2 436 215
Balansomslutning	14 776 331	14 452 749	14 294 086	14 239 622

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

20240514049821

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 602 671 088
årets vinst	94 642 889
	1 697 313 977

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	500 000 000
i ny räkning balanseras	1 197 313 977
	1 697 313 977

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 8,1 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		2	4
Summa rörelsens intäkter		**2**	**4**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-8	-7
Summa rörelsens kostnader		**-8**	**-7**
Rörelseresultat		**-6**	**-3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	130 000	395 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	323 546	203 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-358 913	-217 121
Summa finansiella poster		**94 633**	**380 914**
Resultat efter finansiella poster		**94 627**	**380 911**
Bokslutsdispositioner	7	6	215 340
Resultat före skatt		**94 633**	**596 251**
Skatt på årets resultat	8, 9	10	-44 370
ÅRETS RESULTAT		**94 643**	**551 881**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		94 643	551 881
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**94 643**	**551 881**

20240614049827

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	3 230 077	3 230 052
Fordringar hos koncernföretag	12	11 528 667	11 205 120
Uppskjutna skattefordringar	13, 14	17 587	17 577
Summa finansiella anläggningstillgångar		**14 776 331**	**14 452 749**
Summa anläggningstillgångar		**14 776 331**	**14 452 749**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 776 331**	**14 452 749**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		**120**	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 602 671	1 750 790
Årets resultat		94 643	551 881
Summa fritt eget kapital		**1 697 314**	**2 302 671**
Summa eget kapital		**1 697 434**	**2 302 791**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		13 078 897	12 149 958
Summa långfristiga skulder		**13 078 897**	**12 149 958**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 776 331**	**14 452 749**

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**20**	**2 750 790**	**2 750 910**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-1 000 000	**-1 000 000**
Årets resultat			551 881	**551 881**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**20**	**2 302 671**	**2 302 791**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**20**	**2 302 671**	**2 302 791**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-700 000	**-700 000**
Årets resultat			94 643	**94 643**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**1 697 314**	**1 697 434**

Klassificering av eget kapital

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

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

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

20240614044983

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6	-3
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-6**	**-3**
Erhållen ränta		323 546	203 035
Erlagd ränta		-358 913	-217 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-35 373**	**-14 089**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-35 373**	**-14 089**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-25**	**0**
Finansieringsverksamheten	16		
Erhållen utdelning		170 000	400 000
Utbetald utdelning		-700 000	-1 000 000
Förändring långfrsitiga fordringar hos koncernföretag		-363 541	7 307
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		928 939	606 782
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**35 398**	**14 089**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

NOTER

Not 1 Allmän information

Hilab Holding Stockholm AB, org nr 556670-7120, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

20240514049084

Intäkter

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

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

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

Personal

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

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

Nedskrivningar

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

Andelar i koncernföretag

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

20240614049855

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	170 000	400 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-40 000	-5 000
Summa	**130 000**	**395 000**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	323 546	203 034
Ränteintäkter, övriga	-	1
Summa	**323 546**	**203 035**

20240514049086

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-358 913	-217 121
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-358 913**	**-217 121**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	6	215 340
Summa	**6**	**215 340**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	10	-44 370
Summa	**10**	**-44 370**

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		94 633		596 251
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-19 494	20,6%	-122 828
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	16,4%	-15 526	0,7%	-3 932
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-37,0%	35 020	-13,8%	82 400
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	10	0,0%	-10
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**10**	**7,4%**	**-44 370**

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 632 018	11 627 018
Förvärv	25	-
Ovillkorade aktieägartillskott	*40 000*	*5 000*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 672 043**	**11 632 018**
Ingående nedskrivningar	-8 401 966	-8 396 966
Årets nedskrivningar	-40 000	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-8 441 966**	**-8 401 966**
Utgående redovisat värde	**3 230 077**	**3 230 052**

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

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fabege Storstockholm AB	100,0%	2 111 184
Fabege V 147 AB	100,0%	25
Godwana Fastigheter AB	100,0%	971 748
Fastighets AB Kronsolen	100,0%	250
Fabege Arenahotell AB	100,0%	146 450
Fabege Parkering AB	100,0%	220
Fabege Fågelboet AB	100,0%	100
Fabege Fastigheter Stockholm AB	100,0%	100
		3 230 077

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fabege Storstockholm AB	556130-9039	Stockholm
Fabege V 147 AB	559351-7732	Stockholm
Godwana Fastigheter AB	556023-5854	Stockholm
Fastighets AB Kronsolen	556650-3636	Stockholm
Fabege Arenahotell AB	556789-2996	Stockholm
Fabege Parkering AB	556630-4670	Stockholm
Fabege Fågelboet AB	556675-2324	Stockholm
Fabege Fastigheter Stockholm AB	556050-2113	Stockholm

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	11 205 120	11 002 087
Tillkommande poster	323 547	203 033
Utgående redovisat värde	**11 528 667**	**11 205 120**

20240614049987

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

Not 13 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	17 597	-10	17 587
Netto uppskjuten skattefordran	**17 597**	**-10**	**17 587**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	17 577	-	17 577
Netto uppskjuten skattefordran	**17 577**	**0**	**17 577**

Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	17 577	10	17 587
Summa	**17 577**	**10**	**17 587**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	61 947	-44 370	17 577
Summa	**61 947**	**-44 370**	**17 577**

Hilab Holding Stockholm AB
556670-7120

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	13 078 897	12 149 958
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter	-	-
Summa	**13 078 897**	**12 149 958**

Not 16 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	12 149 958	11 543 176
Kassaflödespåverkande förändringar	928 939	606 782
Utgående redovisat värde långfristiga lån	13 078 897	12 149 958
Utgående redovisat värde	**13 078 897**	**12 149 958**

Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18 Transaktioner med närstående

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

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614004988

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hilab Holding Stockholm AB
organisationsnummer 556670-7120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: HVGY8-6PEA0-LHWWA-OP843-GAVJ0-XNTDB

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 Hilab Holding Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HVGY8-6PEA3-GAVJ0-YNTDB

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."

20240614044989

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: HVGY8-6PEAJ-OP843-GAVJ0-XNTDB

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**

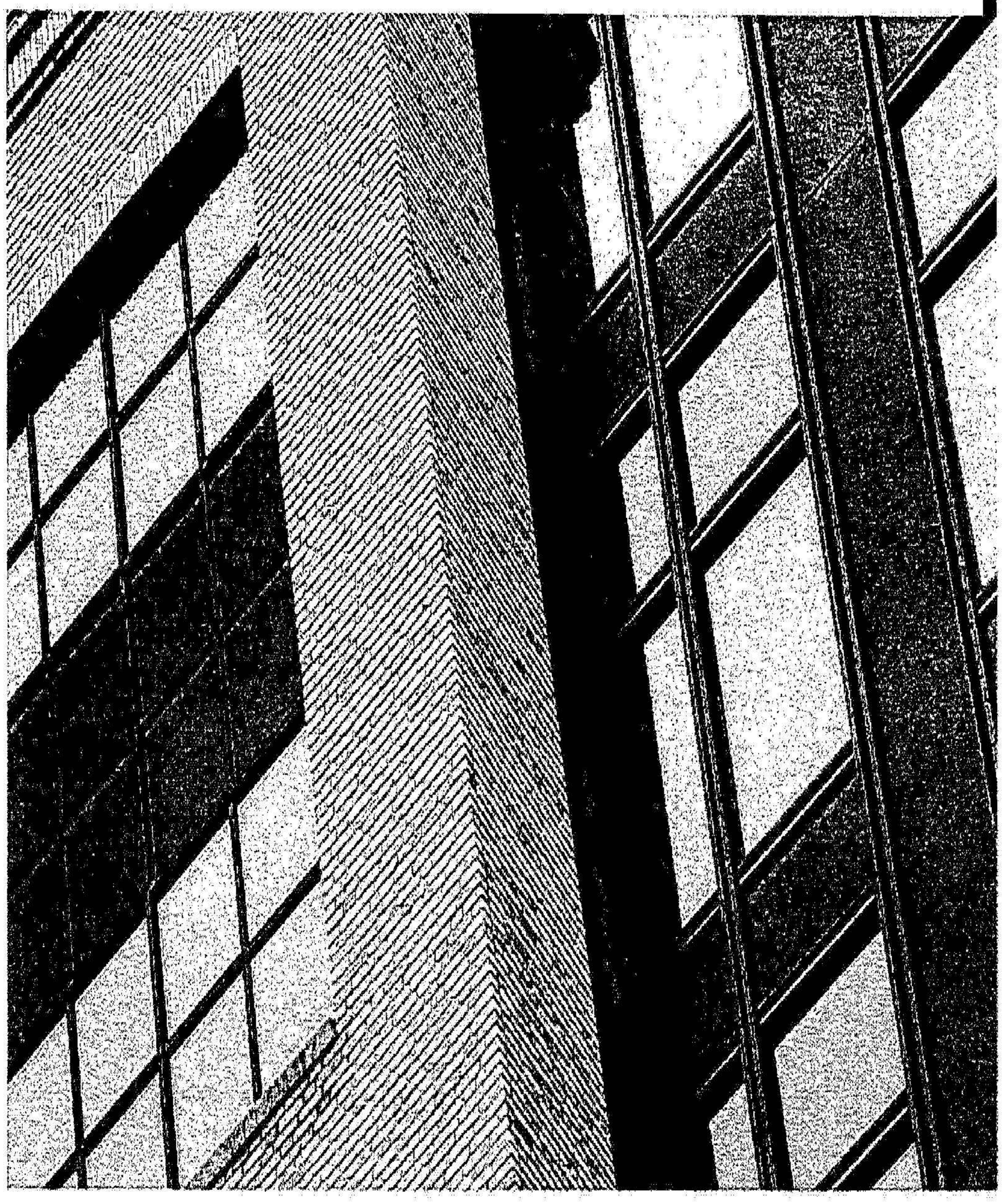
20240718111676

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 som skapar attraktiva och
gemensamlösningar för hållbar stadsutveckling där människor
och företag, miljö och lönsamhet samspelar på bästa sätt

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

Admincontrol

List of Signatures

20240718111677

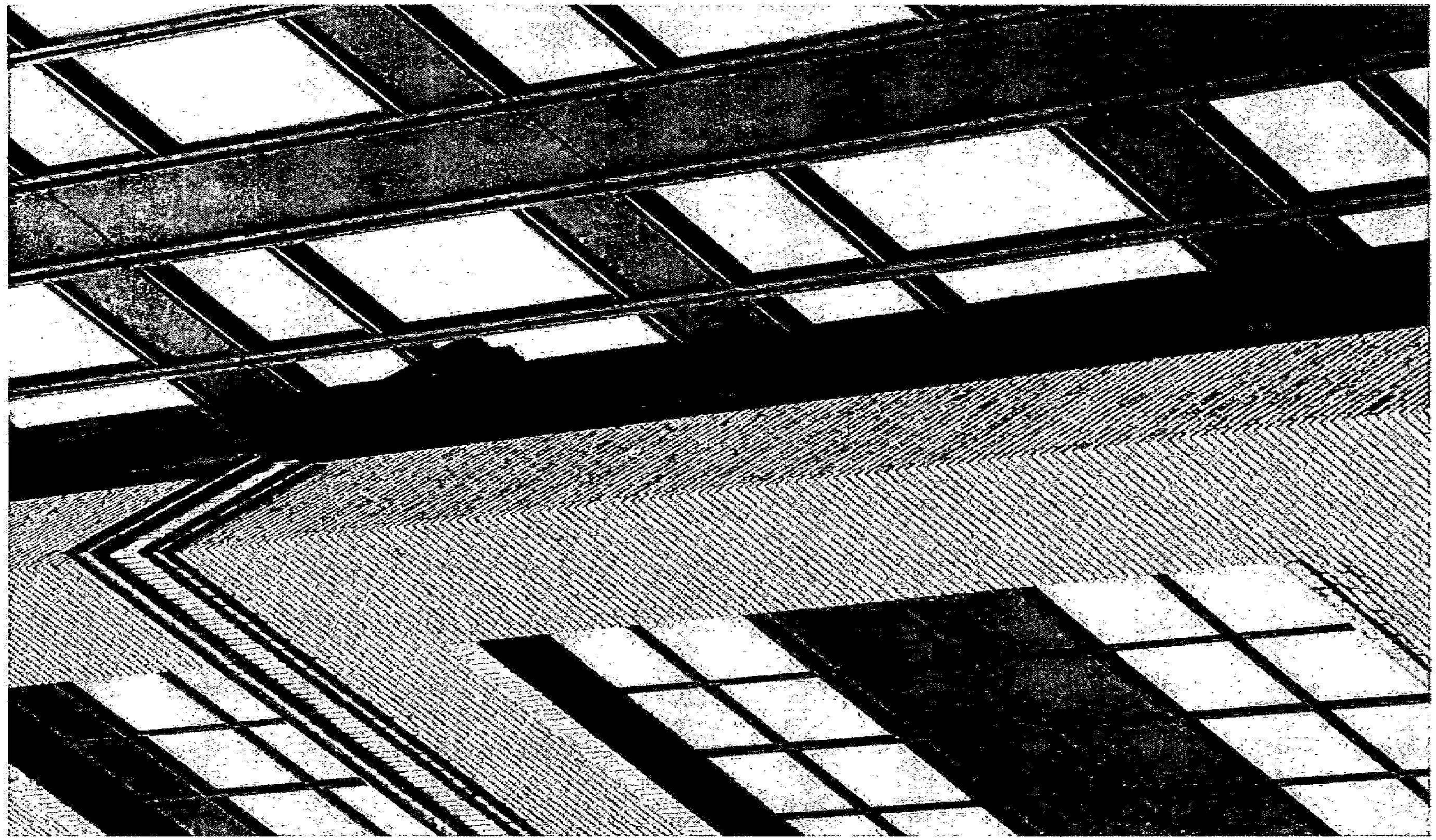
Fabege_Års-och-Hållbarhetsredovisning_2023.pdf

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

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

External reference: B7DDFE35D6A8162A811736BD0B41C314

Fabege



ÅRSREDOVISNING

2023

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

Document ID:

20240718111678

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege ... 3
2023 i korthet ... 4
VD-ord ... 5
Strategi för hållbar tillväxt ... 6
Mål som styr verksamheten ... 9
Stockholms fastighetsmarknad ... 10
Stadsutveckling ... 12
Våra stadsdelar ... 14
Intervju med Fabeges CFO ... 16
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 ... 38
Affärsetik ... 40
Hållbarhetsmål ... 41

Förvaltningsberättelse

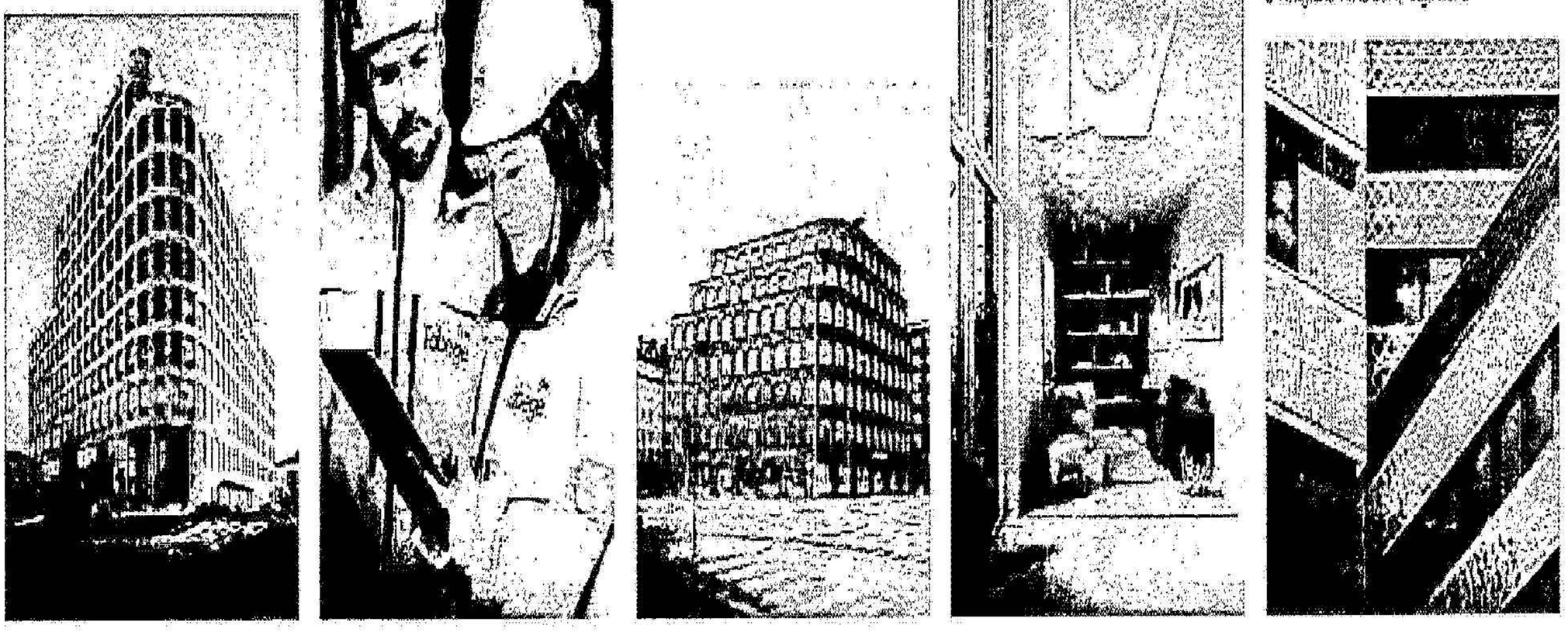
Verksamhetens resultat ... 44
Finansiering ... 47
Risker och riskhantering ... 50
Bolagsstyrningsrapport ... 61
Ordförande har ordet ... 61
Fabeges styrelse ... 69
Koncernledningen ... 71
Hållbarhetsrevisorns ... 73

Ekonomisk redovisning

Koncernen ... 82
Moderbolaget ... 96
Noter ... 100
Årsredovisningens undertecknande ... 116
Revisionsberättelse ... 117

Övrig information

Fastighetsbestånd ... 118
Projekt ... 123
Fastighetsförteckning ... 124
Femårsöversikt ... 130
Nyckeltal ... 131
Definitioner ... 133
Årsstämma och anmälan ... 134



Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den är tryckt på papper tillverkat av förnybara råvaror. Årsredovisningen och övrig information finns även på fabege.se/ar2023

Omslagsbild: Kvarteret Hagalund

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2DDFE35D6A8162A311738BC0B41C314

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

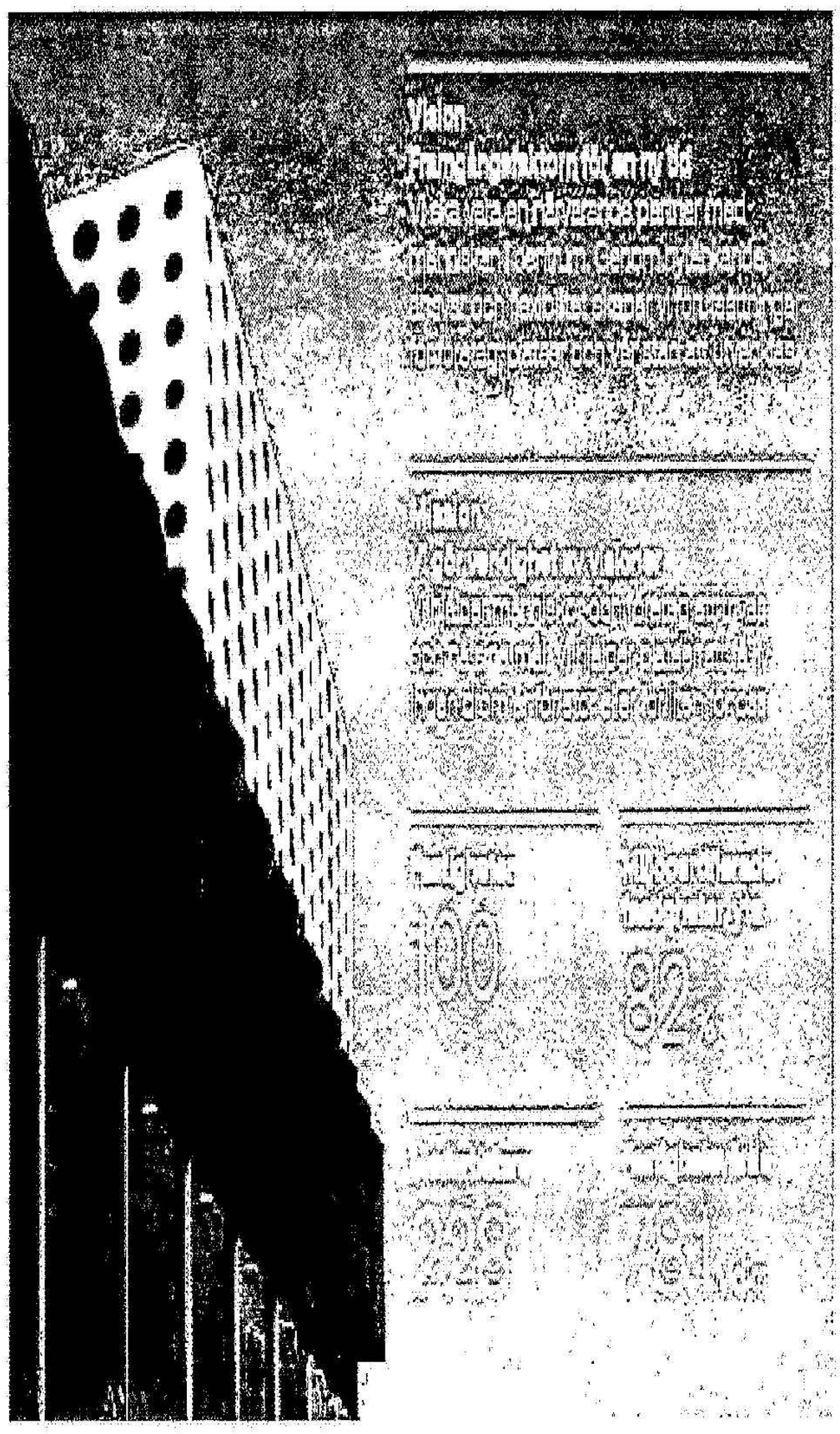
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att generera långsiktigt hållbart värdeskapande. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning nära våra hyresgäster har vi god marknadskännedom.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

Läs mer på sidorna 13-17

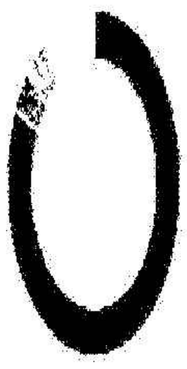
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

Tack vare vårt stora ägande i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsgrepp för att det finns tillgång till grönområden, restauranger och service. Hållbarhet är prioriterat och vi arbetar aktivt för minskade klimatutsläpp, energieffektivitet och främjande av god miljö 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

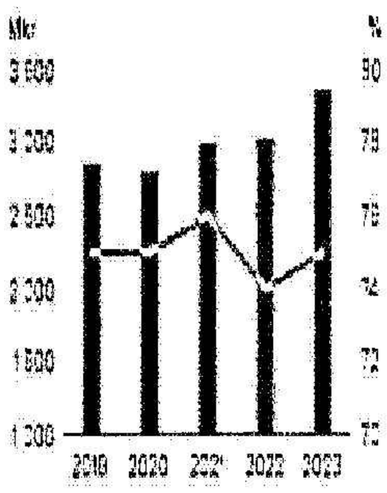


- Kontor 62%
- Butik/restaurang 4%
- Industri/lager 4%
- Övrigt 10%

Fastighetsvärde per område

- Solna 47%
- Stockholm 38%
- Hammarby Sjöstad 10%
- Flemingsberg 4%
- Övriga marknader 1%

Hyresintäkter och överskottsgrad



- Hyresintäkter, Mkr
- Överskottsgrad, %

Årsredovisning 2023

20240718111679

2023 i korthet

Sveriges största uthyrning

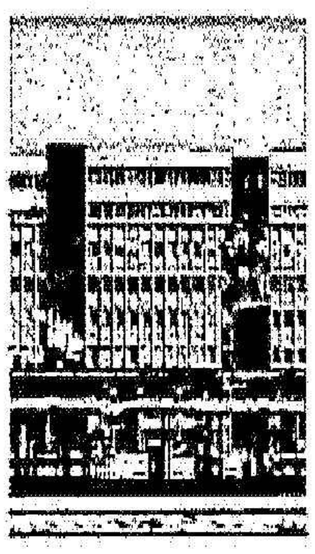
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 86 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppvisade 93 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

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

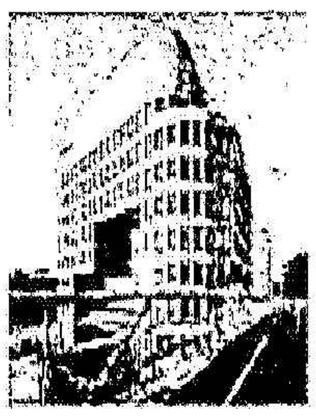


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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

NKI-index på 81

Vi överträffade vårt mål och ökade från 79 i senaste undersökningen som gjordes 2021. 85 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra marknadsområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

Kvarteret Poolen är en innovativ byggrätt 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™ för medelstora organisationer i Great Place to Works 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 återbruksstrategi och bidrar till att halvera CO_2-utsläppen i byggprojekt till 2030.

Grön aktie

Vi nådde milstolpen Nasdaq Green Equity Designation. Den grönas 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
Tota avkastning 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 %

Document id:
B2 DDFE5B0DA9402A81720EB0E8A1C8B1A1
Verify at signature.eu
Document is digitally signed by Fabege AB (publ)

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har ökat brant och dubbats, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas i tider med så mycket osäkerhet och oro är självfallet bostadsfastighetsmarknaden också mer osäker. Detta märks, inte minst, i investeringsviljan. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärkte något, inflationen började sjunka, priset på råvaror och bränslen blev på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt stora förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har drivit fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, medvetet risktagande och inte minst; god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår genom på utgående ränteförfallostrukturer vilket synes särskilt tydligt då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med dreamhotell, byggkostnaderna har inte sjunkit, yrkesdelarna går upp och kostnadsinflationen är omfattande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi skiljer oss från 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 slita 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 försäljning och inte minst; hållbarhet, ett område där vi kan påverka en stor del. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 165 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent mycket tack vare den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsökningen, var stort, det näst största i Fabeges historia. Vår soliditet stärktes till 39 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.

202407181168O

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

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

STEFAN DAHLSO

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 beslutstiderna längre nu. För första gången på många år ser vi att antalet kontorsarbetsställen 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 nådgivare till våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WOW och VOW. 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. Stockholm har drabbats av stora störningar. Vi har påtalat för beslutsfattare att regional och nationell nivå vilka problem det kan skapa för privatpersoner och företag, men det är dessvärre ett återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm krävs det att ordentligt omtag på detta område och därutöver måste investeringarna i ny infrastruktur prioriteras.

"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 nybyggda fastigheten Kvarn 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt rolig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande
Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt präglad av bolagens rekordnivåer. De transaktioner som genomförts på 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 syns generellt sätt mycket begränsat med affärer. Vi avyttrade två kontorsfastigheter under året vilka presenterades stadsdelar till ett bokfört värde om totalt 3,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt i linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsutrymme.

Med tanke på marknadsläget och det 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 andra kvartalet 2022 har vi sänkt våra värden med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror.

This file is a digital signature.
It is used to guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDFE93-B4D2-4A81-A706-5CB84D6D4111

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt Joint Venture (JV) med Brelba, de sista ägarlägenheterna i Arenastaden/Hagastaden Norras första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året ansökande 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. Region Stockholm har även haft fem fastställ ning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som tärnde på marknaden sent 2022 och under 2023 kännetecknades av obefogad skrämsel när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa upparbiggda 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 använt detta och sedan i höstas återupptagit obligationer som en del av vår finansiering. Räntesäkringar är själva fallet där framsida orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåer på ett bra sätt.

Med kunden i centrum

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär och har skapat ramarna för hur vi bedriver vår verksamhet med fokus på den miljö vi lever och verkar i – vår livsmiljö. Vi har kunden i centrum och det är viktigt för oss är 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 1 802 mkr för helåret. Fyra är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt dämpande. Som marknaden ser ut nu med höga räntenivåer och nuvarande ramvillkor så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Openo's/Brannkaros nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet i Solna och Pärlan 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

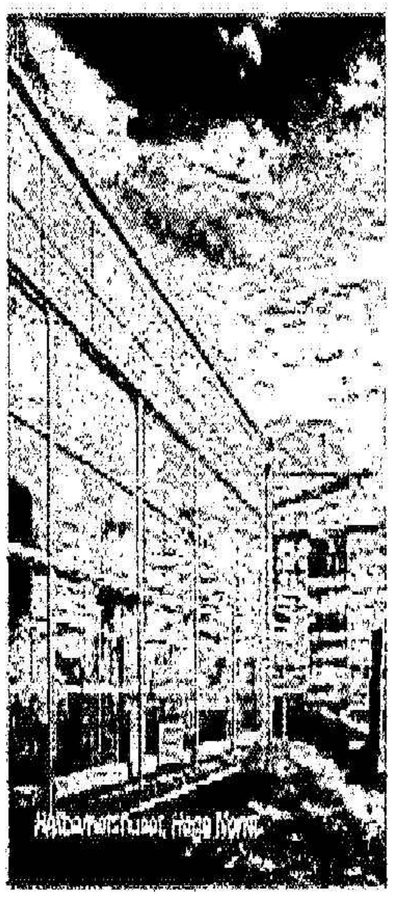
Fortsatt fokus på hållbarhet

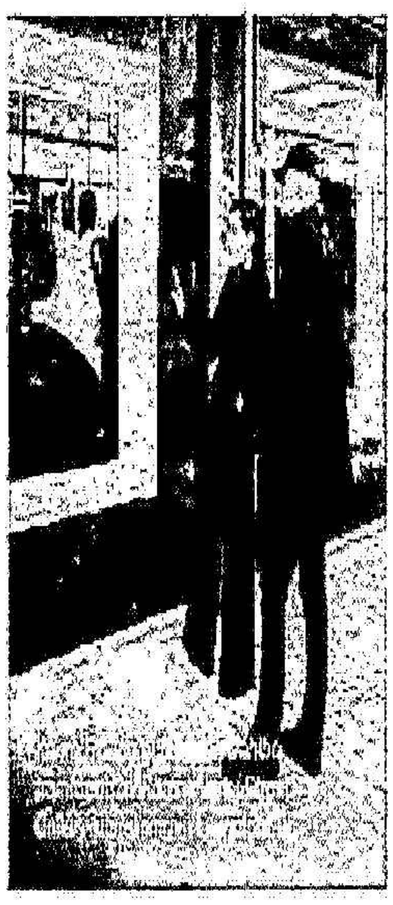
Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gör och har gjort inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att säga ensidiga på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt 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 Hagastaden Norra, "årsmästaren" årets BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastigheter som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är idag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshub inom ramen för vår återbrukssatsningl. Vid större ombyggnationer ska cirkulärbetsindex vara 20 procent. Det är ett viktigt mål för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetsarbetet och återbrukshubben.

Ett annat exempel på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatpåverkan, miljöcertifieringar, energieffektivisering och gröna finansiering är det första märkesmärkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) som vi erhöll i slutet av 2022. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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





"Förvänta dig alltid det oväntade."

MARTE PETTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024. Inte minst tack vare långa mentor, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroshärdar och geopolitisk oro ligger särdr. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

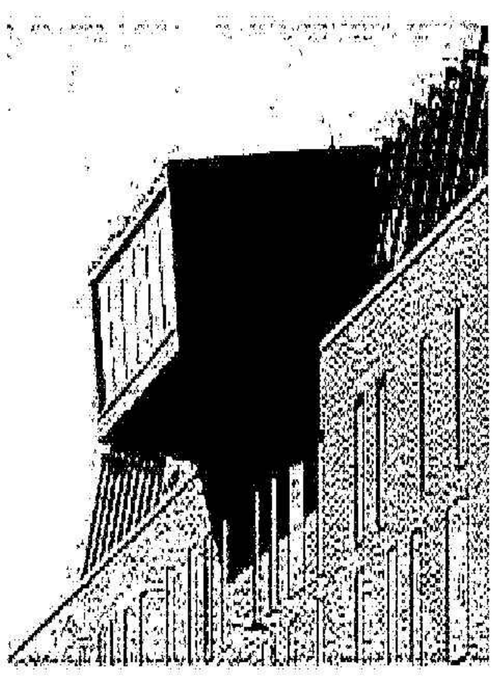
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kundkärn, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

202407181168l

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 of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
B7DDFE3B0BAA1B2A9411CB31
Fabege Annual Report 2023

Mål som styr verksamheten

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

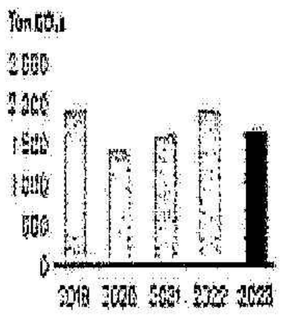
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

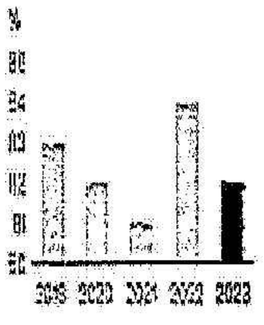
Resultat 2023
171 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

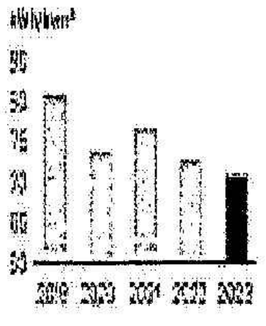
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energiminskning med minst 40 % till 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

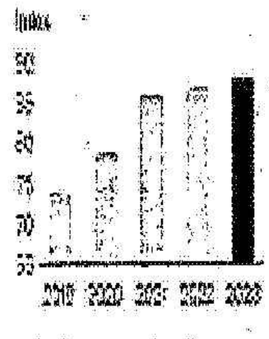
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

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

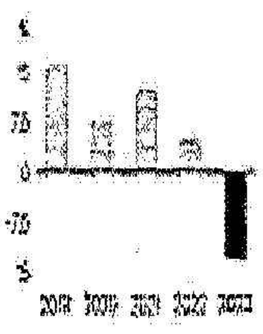
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att långsiktigt vara bland de bästa bolagen i börsnoterade fastighetsbolagen.

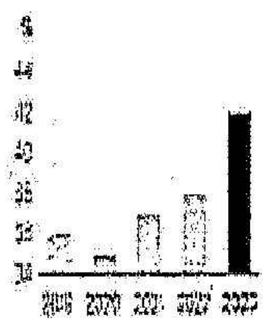
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgraden max 50 %.

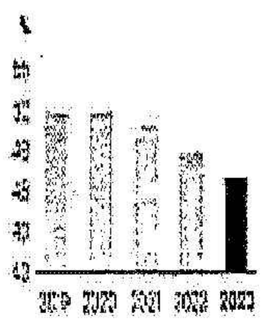
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35 %.

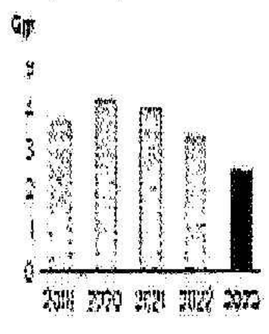
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

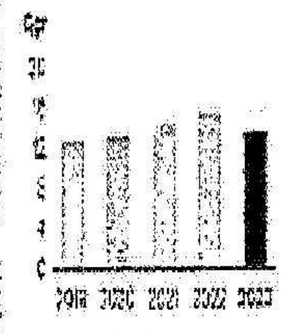
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 18,0 gånger.

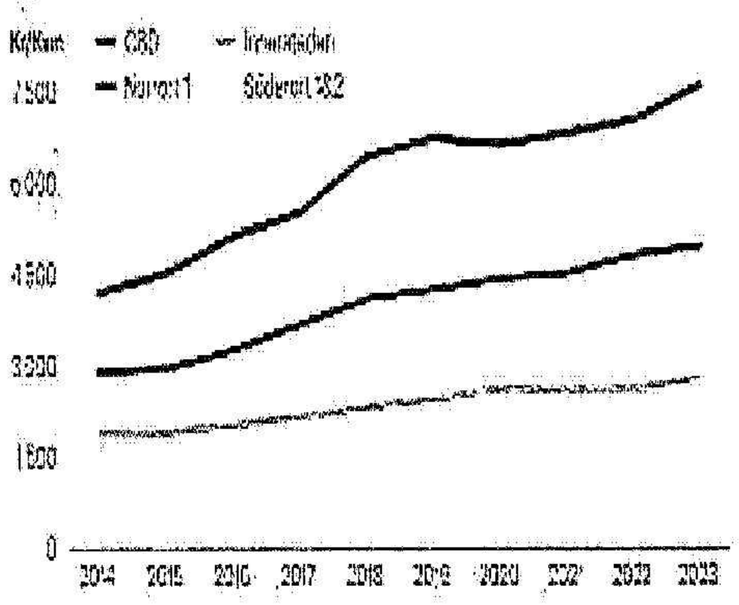
Resultat 2023
13,5 ggr



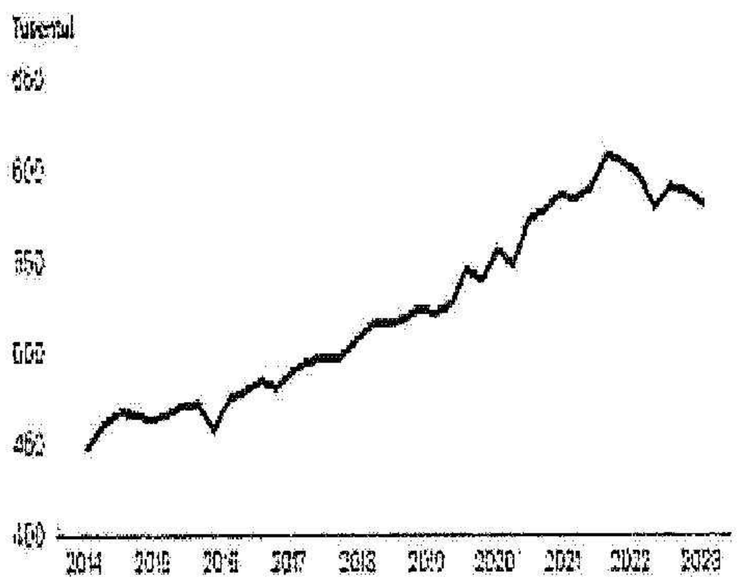
202407181168Z

Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

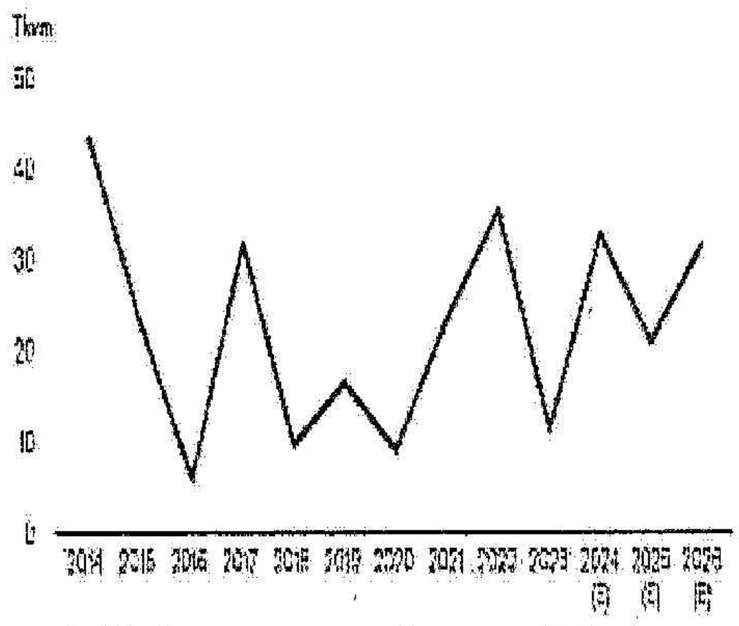
11 %

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

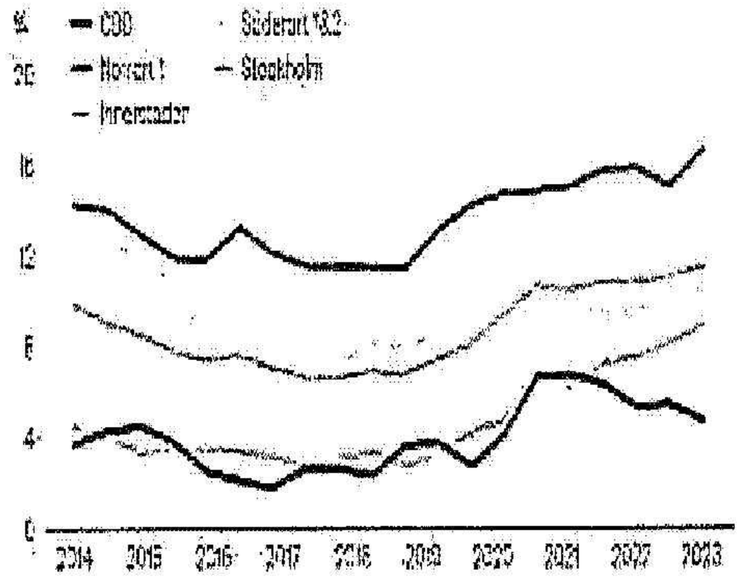
91 %

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]



Vakanser de senaste 10 åren[4]



[1] Kr/kvm
[2] Antal kontorssysselsatta i Stockholms län
[3] Tkvm
[4] Vakanser de senaste 10 åren

Årsredovisning för Fabege AB (publ) 556198-9824

This is a translation of the original Swedish text. In the event of any discrepancy, the Swedish version shall prevail.

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 mönstret av ökad flexibilitet tilltagit vilket ett till något minskade avtalstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska ytor om så vill utan att behöva byta kontor. Uthyrningstiderna har därtill blivit längre än tidigare eftersom kraven på arbetsplatser 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 exempelvis hybrida arbetssätt. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna mötas regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare menar därför att det är viktigt att erbjuda en attraktiv arbetsmiljö där innehåll och kvalitet är viktigare än antalet kvadratmeter per anställd. "Bättre än bemannade" ytor är 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 viktigt att påpeka att vakansgraderna mellan olika områden, från klena på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer att få och få-ägen. En god arbetsmarknad för kontorsanställda vilket 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 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 rekryteringsbehov av kontorsytor i innerstaden.

Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss

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

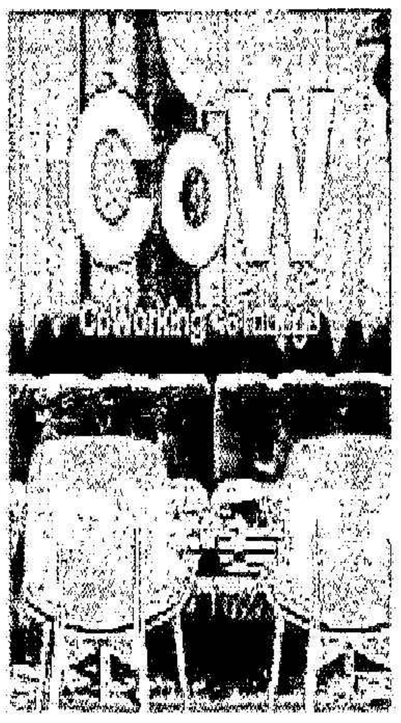
Vid ökade finansieringskostnader är stabila finanser och en hållbar soliditet av stor vikt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det är därmed av allmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller dels ur ett rent ekonomiskt perspektiv, dels på efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter över hela livscykeln av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

Nya koncept med kunden i fokus

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

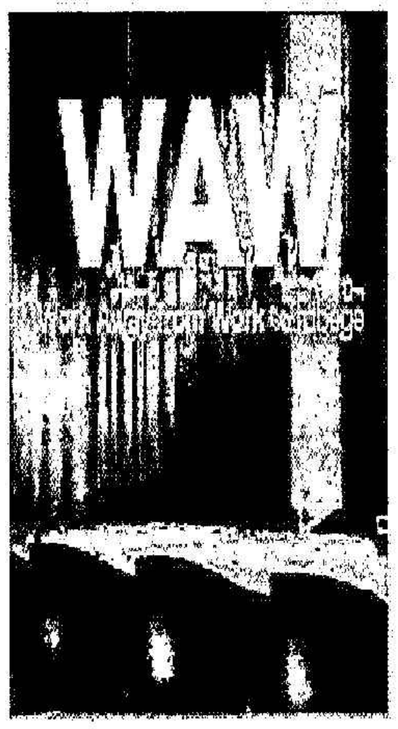
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag

NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all funktionalitet som ingår i en fast månadskostnad och med tre månaders uppsägningstid.



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

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



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

VOV c/o Fabege erbjuder hundcaféer, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats såväl månadsvis som vid drop-in. Som hyresgäst hos Fabege har man förtur vid lediga platser.

202407181168

Convendum Kungsgatan

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

Det ligger bland annat 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 åt ett helt nytt och mycket varumärke. Vi har gett hisnande som att före och 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 Skeie, marknadsområdesansvarig på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många värdeskapande possibilities förtjänar inte bara. Men för Convendum, som nyligt utökat premiumkontor med öppna coworkingytor till fyndra företag, var storleken bara en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en inspirationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av möjligheter. Att vi går ska bidra till framgång och kännas genomtänkt och professionellt – från inredning och konst till akustik och service. Helheten måste sitta ihop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Umbäck.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7DOFE5D0A8A162A8 11 4 1 20 8 1 8 0 2 7 8 1 1 2 8 1 4
Skapa Acrobat-stämpel 2023

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra
Solna

Fastighetsvärde 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 368 Tkvm

Stockholms innerstad
Stockholm

Fastighetsvärde 29,2 Mdkr
Antal fastigheter 25 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, %

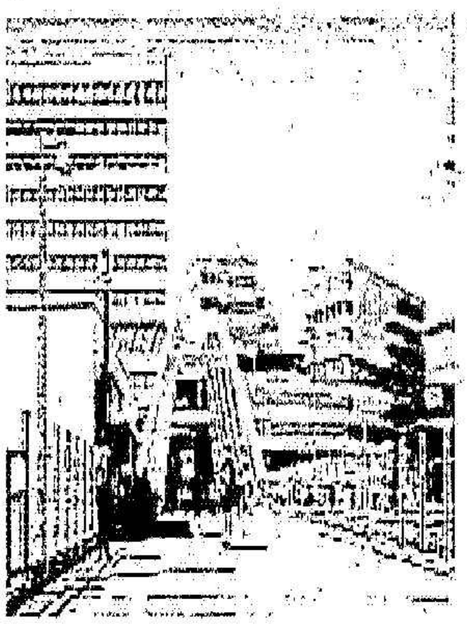
Uthyrningsbar yta, %

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

202407181168 4

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



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

En ny detaljplan håller på att tas fram, vilket avser förutsättningar för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

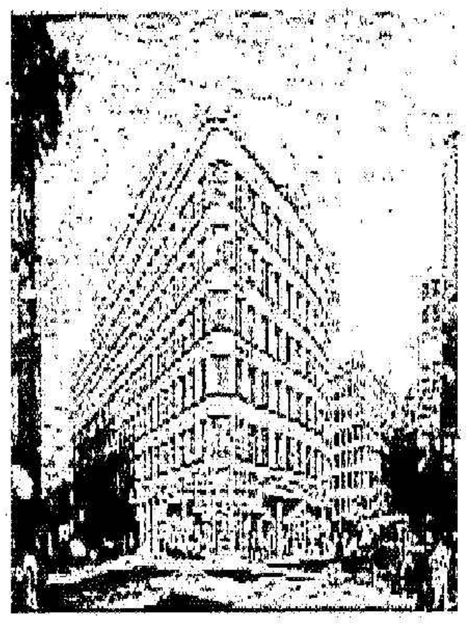
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 28 000 kvadratmeter, stå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2026/2027.

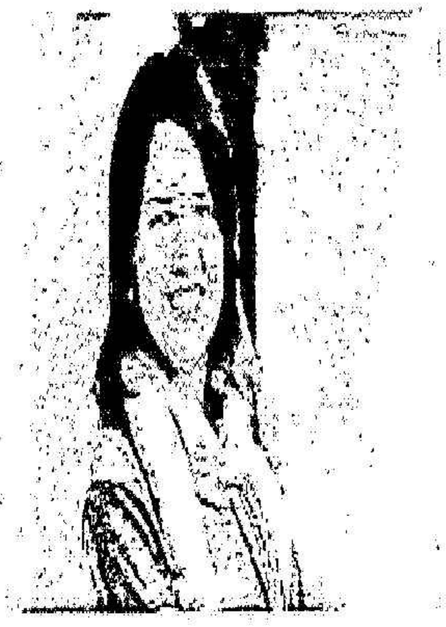
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

HENRIK EHNEL
[illegible]

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

Solna Business Park
Solna





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

Ett medicon city-kvarter 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 Scanian konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre rum för möten och enskilda.

Solna Business Park har nyligen vid både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en unik kollektivtrafikförsörjning med många unika stadsdelar.

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

CHRISTINA ELWÉR
[illegible]

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

This file is saved with the certificate of the document.
Document ID:
[illegible]

Våra stadsdelar forts.

Stockholms Innerstad
Stockholm

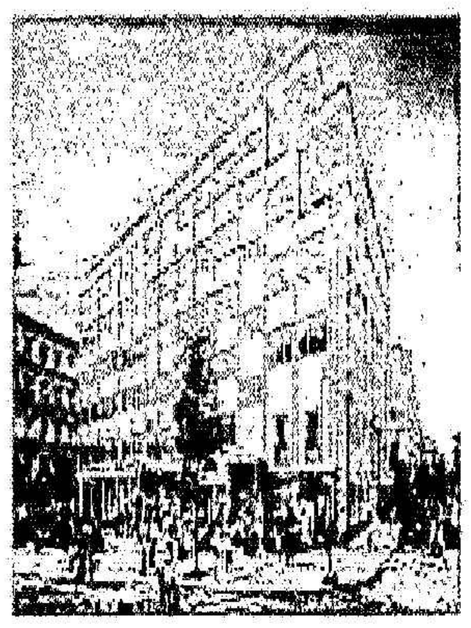
Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att vara en del av huvudstadsmarknaden i Innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som försäkringsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och har ökat under 2023, vakanserna är få och efterfrågan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

Vår bedömning i Innerstaden avseende är ungefär 97 procent av vår fastighetsvärde och ytdelen består av kommersiella lokaler. Även vi har även ett antal av bostäder, hotell, butiker och restaurangen

"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."

ANNA [illegible]
[illegible]

Hammarby Sjöstad
Stockholm



Sälj för Fabege söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både Innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett serviceutbud av Innerstadskvalitet och att vackra vägar präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nybyggnation och förädlade äldre industribyggnader skapar en attraktiv miljö för verksamheter och också bostadsområden, restaurang- och butiksetableringar, rekreationsytor, och upplevelser som skapar en livfull stämning året runt.

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 blir betydligt smidigare att förflytta sig till Stockholms västra och södra delar.

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

[illegible]
[illegible]

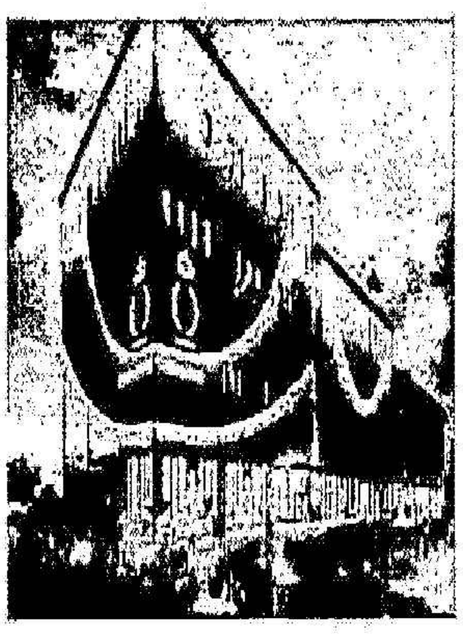
Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter	Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
29,2 Mdkr	26 st	312 tkvm	32 400 kvm	8,0 Mdkr	10 st	139 tkvm	49 000 kvm

Fastighetsvärde per 2023

202407181168S

Våra stadsdelar 10/13

Flemingsberg
Huddinge



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

Med ett växande närings-verksamheter, städkluster samt och fler boenden har området goda förutsättningar att bli en regionala sjukvården som finns mellan Stockholms centrum och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges största stärkta 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 Arla Lauds kontor och laboratorium fortsätter med inflyttning Våren 2025.

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

[illegible]

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 ändring av gällande detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbete får påbörjas eller inte.

2. Eventuellt program
Innan planarbete påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva lämplig bebyggelse, 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 kommande planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

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

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

5. Antagande
Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande (eller av delegation i vissa politiker i kommun).

6. Överklagande
Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor. Det är att den som överklagar är direkt berörd av förslaget och endast under granskningen framfört 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:
6710DE35DDA64B2A8A1F7B9B1BBA1CC3

Birger Bostad

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

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

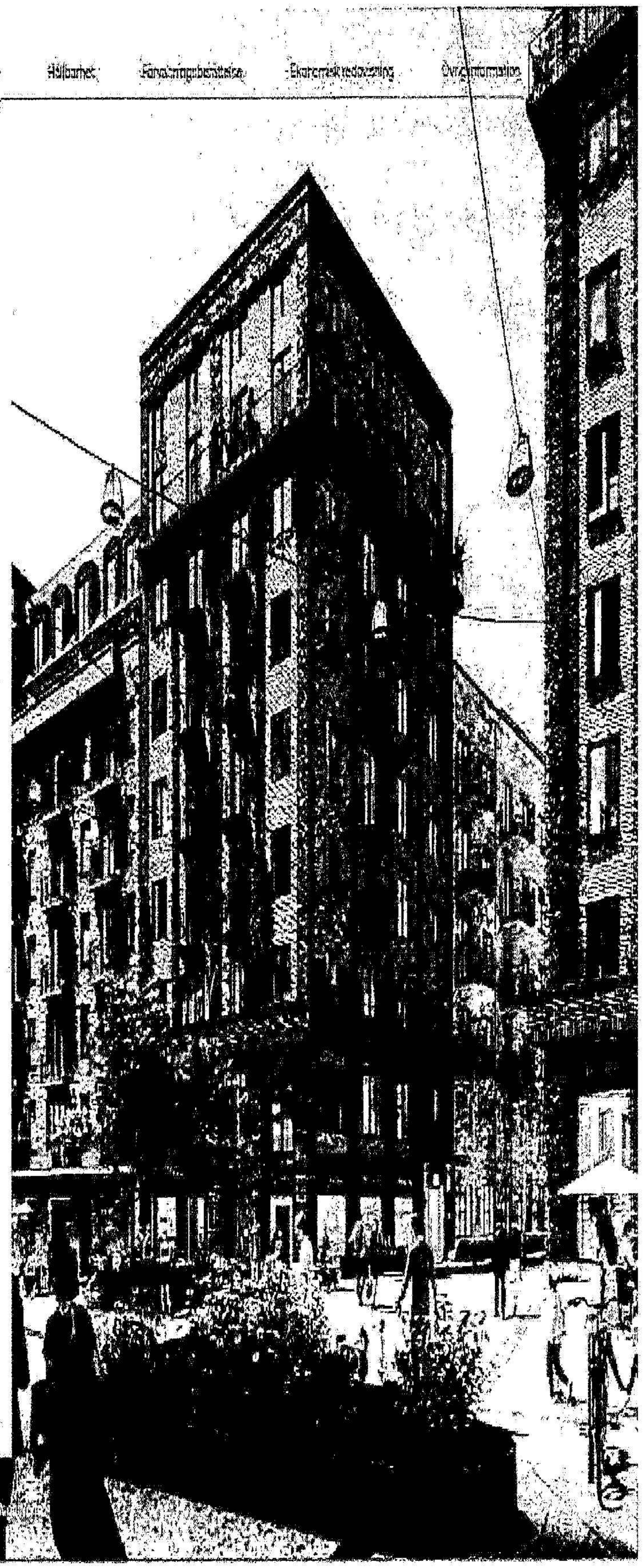
Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har byggstarten för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på hall, beräkningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjas nästa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

Vårt projekt utanför Storstockholm är bostäder i starkt växande regionstäder i Sverige.

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

FREDRIK ADAMSSON
VP BIRGER BOSTAD

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



20240718111686

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

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

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

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden 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 60 procent av vår upplåning. Under hösten förhöjdes dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vårt maktak på 50 procent.

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

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

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

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

Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Vår självklara 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 Baa2 med negativ 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 ännu mer utrymme. Ungefär 60 procent av lånepantföljen är bunden varav 40 procent löper på två 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 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i förvärvat 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 blir svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men med en viktig undantas transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

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

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

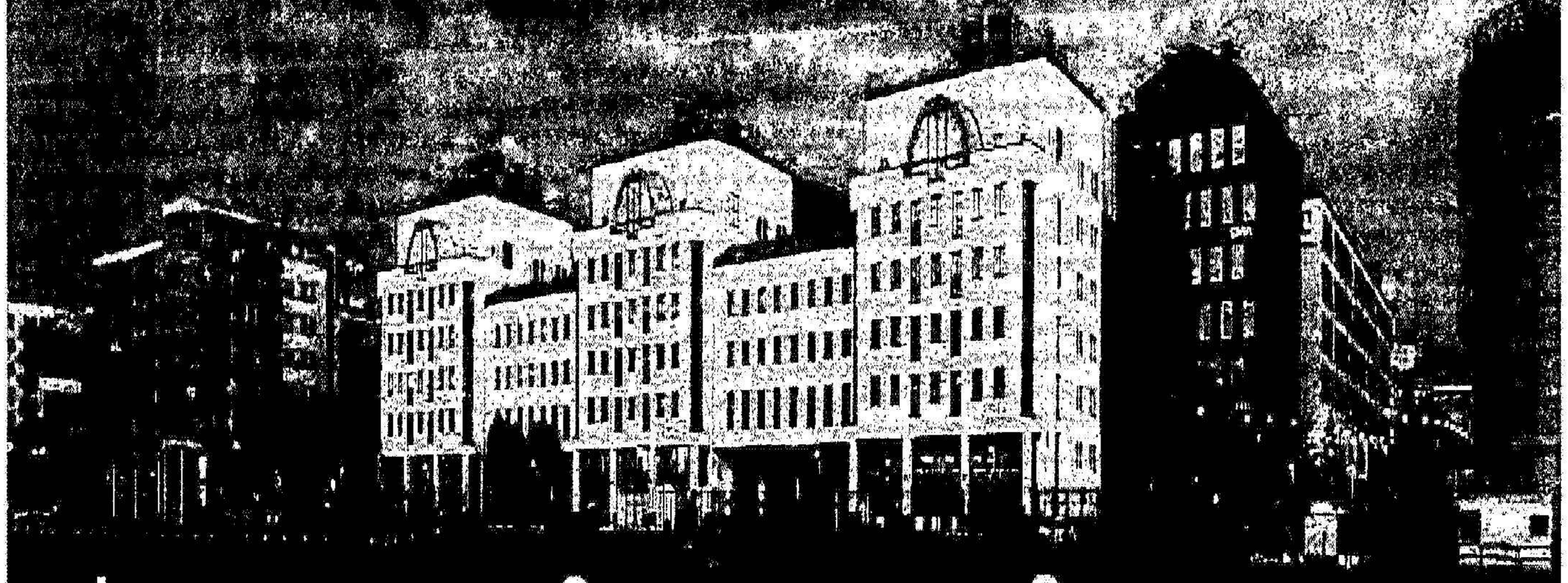
Åsa Bergström, CFO

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3500A4B11 20240718111686

Fabege

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.

202407181168?

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, långst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048, innehavet motsvarar 4,8 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 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rättigt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och 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. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

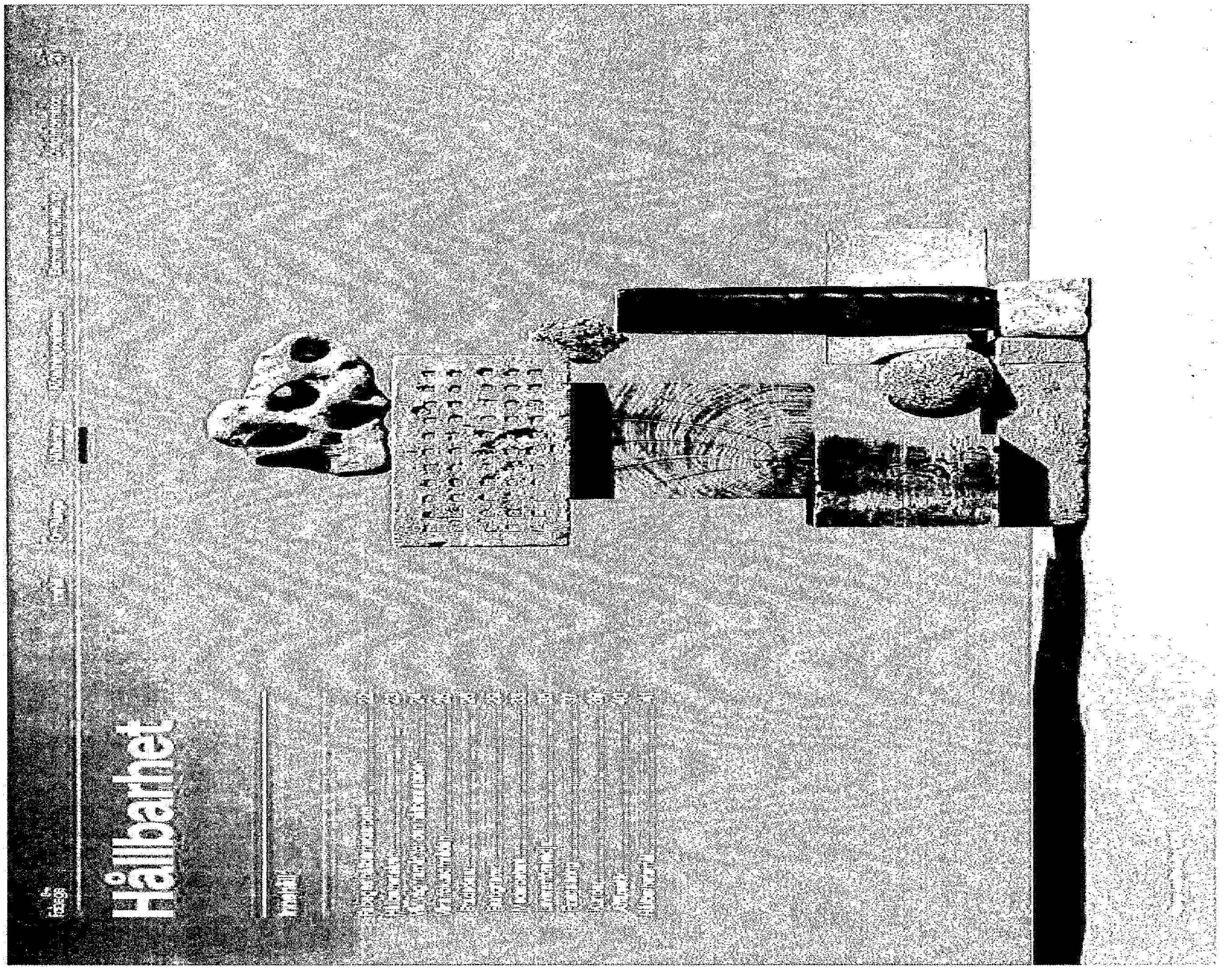
Största ägare, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackhill AB	52 924 715	16,70	16,58
Jonn Fredriksen	37 757 697	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 826 486	4,42	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 745 388	3,86	4,03
Vanguard	10 347 668	3,13	3,09
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 080 088	2,43	2,53
Tredje AP-fonden	7 875 426	2,38	2,50
E.ON City Aktiebolag	7 344 706	2,18	2,27
Folksam	6 649 420	2,03	2,21
Nordea Bank	6 498 235	1,95	2,04
AMF Asset Management	5 202 683	1,60	1,65
AFA Försäkring	5 260 758	1,58	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 852 474	1,20	1,27
Carnegie Asset Management	3 003 892	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	190 346 886	57,54	60,61
Totalt antal utestående aktier	314 877 088	95,20	100
Innehav av egna aktier	15 206 056	4,80	–
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

1 Innehav av bland annat Fredriksen Industrial Holdings Limited, Farahead Limited, Farahead Investments Limited, Farahead Investments Inc och Farahead Investments Ltd.

Aktiehistorik

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
1996	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 376	15,41
1994–2007		–	165 391 572	5 097 368 376	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	-3 226 400	165 201 672	5 097 368 349	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 448	165 155 072	5 097 368 037	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	5 300	165 211 964	5 097 374 609	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 150 873	165 206 345		
2007	Split 2:1	82 603 081	178 433 521	5 085 079 349	28,50
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösenerbjudande Hilbern AB	-5 349 208			
	Indragning av återköpta aktier	-5 449 100			
2006	Konvertering av förlagslån	53 436	100 560 382	3 220 349 153	32
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 331 378			
2005	Konvertering av förlagslån	3 170	96 165 571	4 607 779 858	50

This file is protected with a digital signature.
You are free to distribute this file through electronic means.
For the authenticity of the content, see the Validity Seal.
Document ID:
B7126BDAEA1C91-4



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

Document ID:

20240718111688

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

I slutet av året invigde vi vårt nya återbruksHub i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent under 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 PQ - Utmärkt Projektkvalitet.

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

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

Långsiktigt arbete med hållbarhet

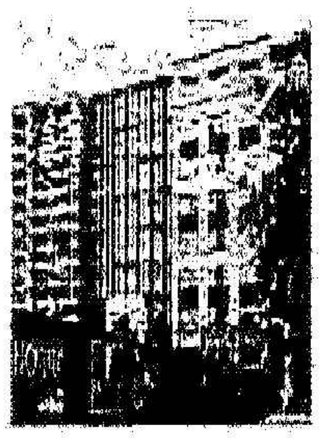
- Science Based Target sedan 2020
- 100% grön finansiering
- GRESB – högsta betyget bland noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöcertifierad förvaltningsportfölj
- ÅterbruksHub invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

This file is protected with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE3ED8A4B1C3114

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 93 poäng i förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.



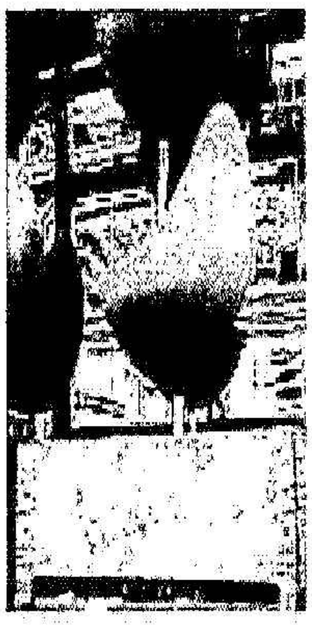
Årets CSR-företag enligt Solna stad

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

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

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

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

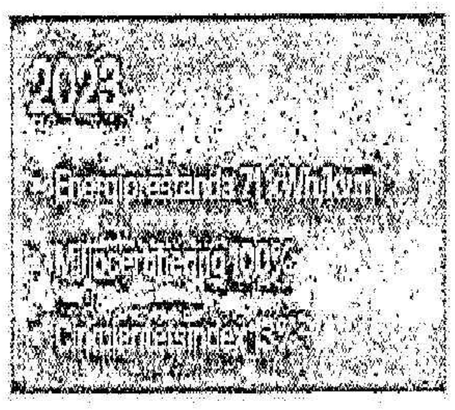


Återbrukshubb i Solna Business Park

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

2010–2023

- Vi stödjer FNs Global Compact sedan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och i BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter.
- Uppförandekrav införs 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 införande 2011 och under 2023 uppnådde vi 98% på nytecknad yta och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 168 kWh/kvm Atemp (2010) till 74 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.



Mål 2025

- Minskat klimatavtryck med 28% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3).
- Åtgärder från genomförda klimatanalyser implementerade på samtliga fastigheter

Mål 2030

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

Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är oerhört stolta över att vi även i år återfinns på plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser" för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Grön aktie

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

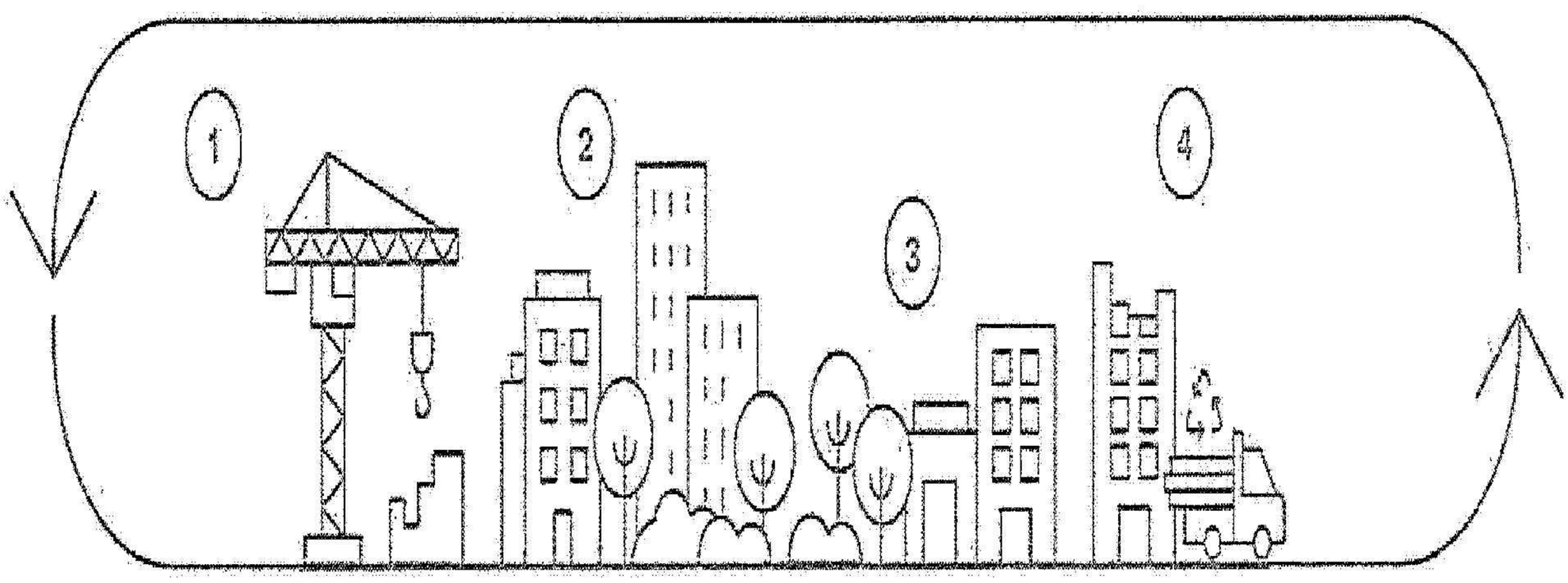
* Kvm Atemp är kvadratmeter uppvärmningsbar area och används för att jämföra värme- och kylbehov mellan olika typer av byggnader.

† Andel av byggnadens totala energianvändning som kommer från förnybara källor.

202407181168

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 stålbrytning 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 förnyelsebar energi och en hållbar serviceinriktad drift. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och när vi ser 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. Vi arbetar aktivt med vårt ansvar för indirekt påverkan på en trygg stadsmiljö och ett hållbart transportsystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang sträcker sig bortom byggnader omfattar platsen, innemiljön, miljön och människorna.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014.
The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of this document.
Document ID:
B70D8EE2BDBA4B4D2A81175B8D8B1CD1
Adobe Document Cloud e-sign 2023

Våra fokusområden

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

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energisystem • Livscykelkostnader (klimatpåverkan) • Samhälle • Utbildning • Mångfald och lika möjligheter • Trygghet	• Energianvändning • Klimatanpassning • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och lika möjligheter • Klimatanpassning	• Granskning av leverantörens hållbarhetsarbete, inklusive miljö och mänskliga rättigheter	• Ekonomisk rapportering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälsofrämjande gemensamma stadsdelsmiljöer • Fokus på social hållbarhet, utveckling av stadsdelsmiljö • Riktade insatser mot ökade risknivåer • 100% ökad förnybar energi	• Klimatanpassad förvaltning (skapa 1 000 ytor för fördröjning av dricksvatten) och 2 ytor för LOD (senast 2) per 5 000 m² till 2030 • 100% miljöcertifierad fastighetsbestånd • Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2030. • Cirkulär fastighet 20% vid större omanläggningsåtgärder	• Lägre sjukfrånvaro • Personalomsättning < 20% • Arbetsmiljöutbildningar för anställda och inhyrespersonal	• 100% hållbarhetsgranskning av samverkande leverantörer. • System för uppföljning av uppförandekoden • Värna om mänskliga rättigheter och miljö via arbetet med leverantörskedjan	• 100% grön finansiering. • Hållbarhetsmärkning av lån och obligationer.	• 100% grön inomhusmiljö • Nöjd kund-index 80 • Över 150 fastighetsnära kundaktiviteter • Hållbarhetsfrämjande upplåtelseavtal.

	Affärsetik	Stadsliv	Hållbart byggande
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Etik	• Attraktiv stadsmiljö • Samhälle • Inomhusmiljö	• Cirkulär ekonomi • Material • Avfall
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga väsentliga leverantörer som omfattas av uppförandekoden för leverantörer	• Väsentlig dialog med externa intressenter om stadsutveckling och hållbarhetsfrågor • Transparent och öppen redovisning av koncernens totala klimatpåverkan	

2024071811690

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 förvaltningsfrågorna i den fysiska miljön och livet socialt. Tack vare en cyklig hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med att 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 sker inom ramen för vår stadsdelsstrategi där också en social hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på centrering, klimat, livet mellan husen (parker, bostadsnära) 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 att dialog och samverkan, fysisk stadsplanering samt sociala engagemang.

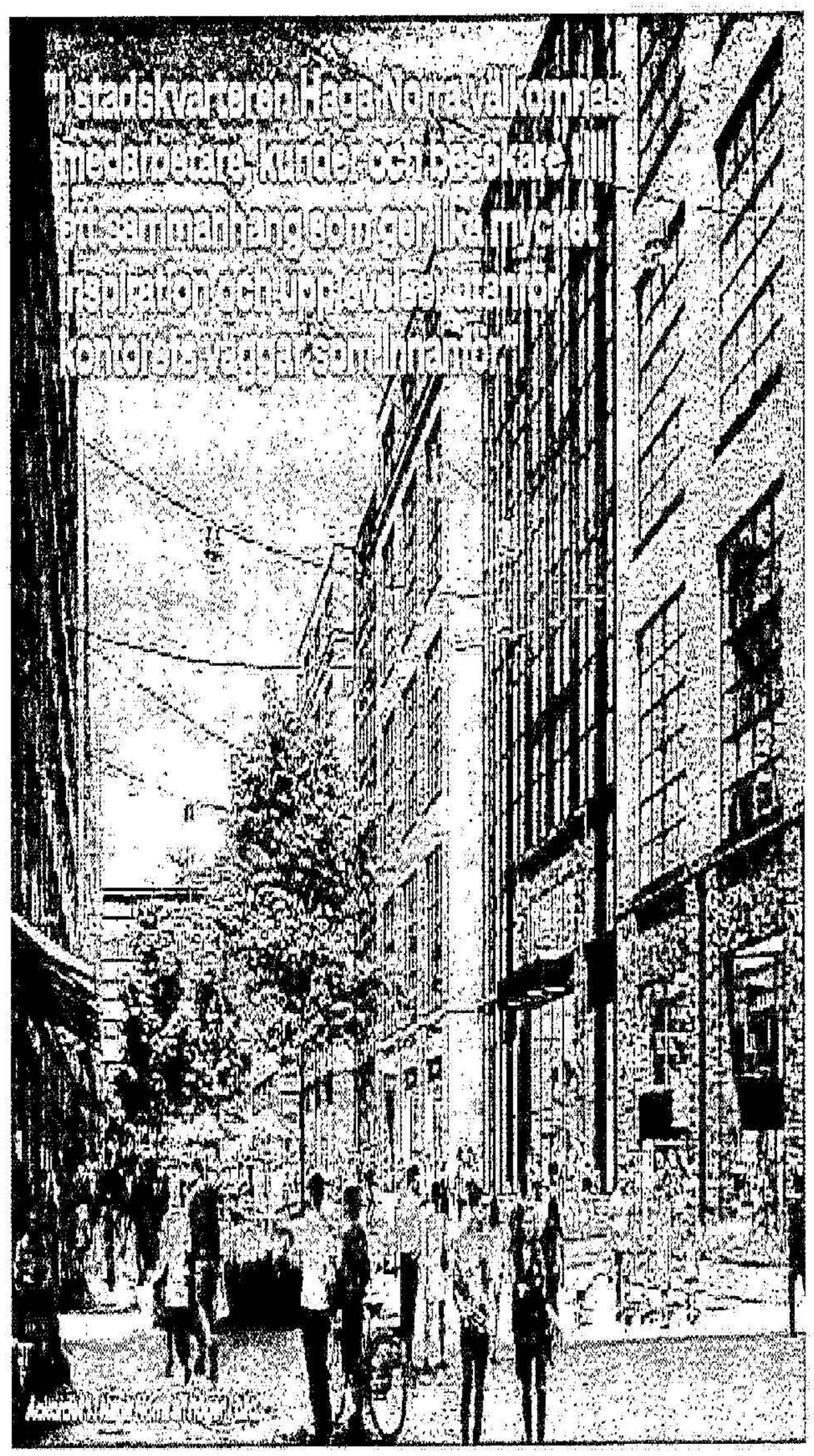
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande och tillgänglighet bland de boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser hela 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 88 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kistaby och MCR har vi ett nätverk som har 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 och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett bredare utbud av delningstjänster för bilar, e-mopeder och e-cyklar.

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



I korthet

Väsentliga frågor:

- Energisystem
- Utsläpp av växthusgaser
- Klimat
- Luftkvalitet
- Miljöanpassad mark
- Trygghet

Mål

- Bidra till att nå de långsiktiga åtagandena under Parisavtalet,
- Fokusera på att minska klimat- och sociala hälsorisker vid utveckling av fysiska miljöer i nära anslutning till våra stadsdelar,
- Göra avvägningar där stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga.

This file is locked with a digital signature.
The seal is a guarantee of data authenticity.
Document ID:
BA7D0FB3B0D0A4B2A9A1 1 1

Fokusområde – Stadsdelar forts.

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

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och större exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle ett till en allt större belastning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att bromsa effekttoppar 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 främja ett säkert elsystem. Att bestämma vårt effektbidrag är endast första året ett prioriterat område för oss, detta utifrån att kostnadseffektivitet, men framför allt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stromflex, att ”Strömningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elvia 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 eller bidrar under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med sleffekt har vi under lång tid arbetat med effektutjämningen för våra stora energikällor.

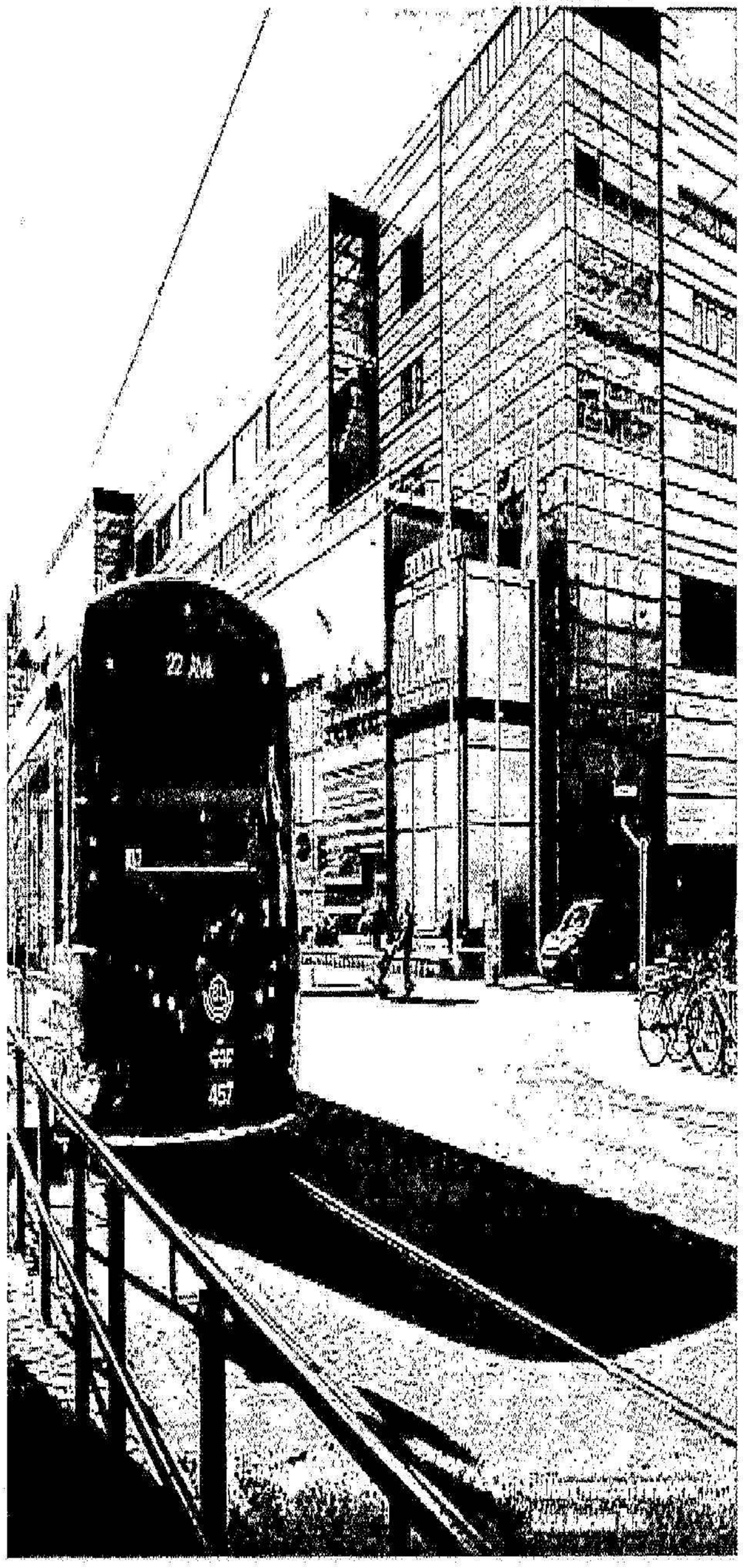
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven över på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

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

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

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



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

Exempel på initiativ

- BID Ramningsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom KAIAK
- Pep Parker
- Samarbete med Charger's Hub
- Stadsmissionen
- Stiftelsen Järnvallen
- Street Gallery
- Telge Akademin i Hagastaden

20240718111691

Fokusområde – Stadsdelar

2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Ren enkel 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 inlarmade 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 blivande 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 upplева Operans konstformer.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplaneringsprocessen, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen, där vi anmäler och får ett beskedet är kommunen framme att planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samtidigt samlattar både oss som fastighetsägare, och till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster, Vännäsen kollar kommunen till ett samrådsmöte och oss 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 lyfta till om förslaget.

"Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

Unga inviga tåg på Stadsgatan under Flemingsbergsveckan i samarbete med konstnärskollektivet Street Gallery under Flemingsberg Block Party.

En inkluderande hållbar stad

Vi vill verka för 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 fysisk rörelse är konceptet Pop Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av regionen Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på skola, fritid och jobbskapande aktiviteter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, naturstråk 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 inkluderas i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platssamverkan

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

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

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

This digital signature is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5B3A4B4B2A8E1F3C2D4A5B6C7D

Fokusområde – Fastigheter

Klimatet i fokus

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

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

Mänskligt påverkan på klimatet och högre energianvändning 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 egna 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 blev tillsammans utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 – ett pris som hyllar fastigheter som inspirerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med klassificerat läge!

Det krävs ett kraftigt och snar omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är ödmjuka 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.

Styrning och uppföljning

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy samt de hållbarhetsmål vi satt upp för klimat och energianvändning. Dessa är i en tur knutna mot FNs 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Utöver styrdokument som vår klimatmedvetenhetspolicy, energieffektiviseringsriktlinjer för CO_2-beräkning, Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

Hållbarhetskommittén, som från 2024 är ersatt av ledningsgruppen, leder vårt hållbarhetsarbete i organisationen. Arbetet drivs via avdelningen för hållbar utveckling och ett tvärfunktionellt hållbarhetsforum som täcker områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, energieffektivisering, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar forsörjningskedja och effektiviseringsåtgärder. Ansvaret för genomförandet vilar på linjeorganisationen. Hållbarhetskommittén ansvarar även för det strategiska arbetet med svarsdokumentet 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, godkänna av koncernledningen och fastställs på styrelsenivå. Hållbarhetschefen rapporterar årligen till styrelsen.

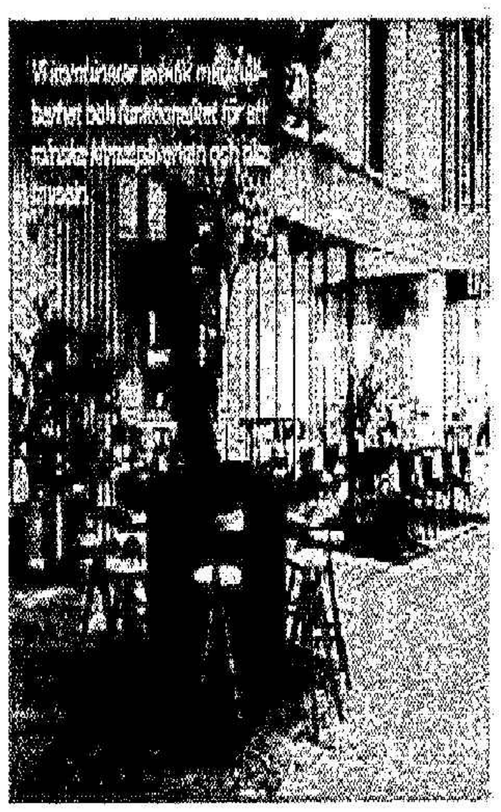
Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5 gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2019 till Science Based Targets initiative (SBTi), och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2018 som basår ska reducera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt att åtagande att minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatmålet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2022 stod för alla utsläpp scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 86 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 171 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har kontinuerligt avtal med Stockholm Exergi avseende miljöförbättring av biogen koldioxid kallat Bio-CCS och tecknade köp av minskningsutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energieffektiviseringen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggade elförsörjning med utbyggnaden 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.



För myndighetsbyggnaden 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 våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av spillvärme och kyla, effektbegränsande åtgärder och klimatanpassningsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår klimatmedvetenhetspolicy vilket innebär att välja klimatsmarta och 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 ger klimatberäkningar via verktyget Klimatkollen vid både större och

I korthet

Väsentliga frågor

- Energieffektivisering
- Klimatanpassning
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och områden som ger kunder goda möjligheter att välja ett hållbart klimatavtryck
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO_2e/m²
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2018
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025

Fabege Årsredovisning 2023

20240718111692

Fokusområde – Fastigheter forts.

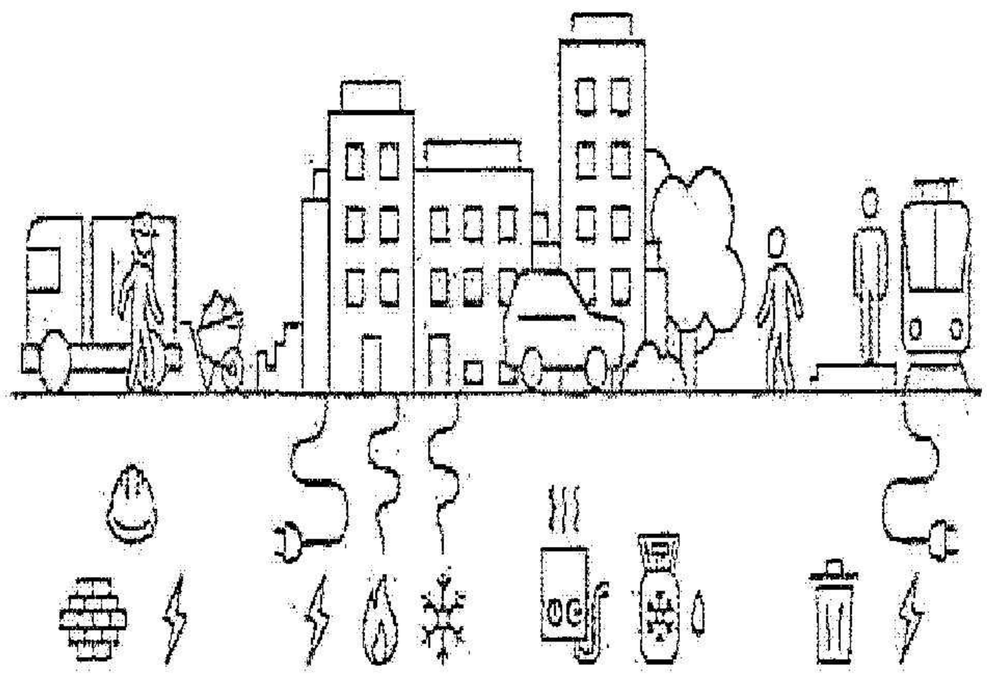
Våra klimatutsläpp uppdelade enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)

Uppströms
Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.

Uppströms
Scope 2
Indirekta utsläpp från egna processer (köpt energi).

Fabege
Scope 1
Direkta utsläpp från egna processer.

Nedströms
Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.



Utsläpp från inköp av varor och tjänster
- Byggmaterial och brännbar-/annan användning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

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

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning
- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens användning av pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för beräkningen
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1985	Fuel-based
	Värme	1711	1985	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Egenproducerad el	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3451	3851	Fuel-based
	Värme	1711	1985	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elområden[2]	1740	1866	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 236	28 736	
	Avfallshantering	87	100	Spend-based
	Läckage och service av köldmedier	5	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsunderhåll[3]	11 886	27 486	Average-based
	Fastighetsenergi	870	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	98	98	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	406	494	Average-based
Summa		14 670	30 710	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		-1 958	-1 827	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		12 712	28 883	

[1] Bränsleförbrukning har beräknats på basis av antal körda kilometer och genomsnittlig bränsleförbrukning för respektive bilmodell enligt tillverkarens uppgifter.
[2] Elområdesbaserad metod för beräkning av utsläpp baserade på fastighetselanvändning.
[3] Omräkningsfaktorer för köpta varor och tjänster har uppdaterats för 2023 för att bättre återspegla de faktiska inköpen av material och tjänster för fastighetsunderhåll. Detta har påverkat utsläppsberäkningen för "Kapitalvaror" och "Aktiviteter avseende bränsle- och energirelaterade utsläpp (ej ingående i Scope 1 eller Scope 2)" för fastighetsunderhåll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that this document is authentic.
Document ID:
B7DDFE3E0CA4B1B2A9A1179B8C0B1C941

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Platt har även utvecklat moduler för att göra enklare beräkning av hyresgästanpassningar samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi tror kan vara till stor hjälp för att 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 riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och för livscykelskedet hela 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 svåraste beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 63 av våra fastigheter, en mindre del hämtar utanför där 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 rapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Miljövänliga materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i så stora utsträckning som möjligt använda det material som redan finns. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi redan i skedet att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöklassade i enlighet med Byggvarubedömningen. Vi är anslutna till förbättrarmån för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatkontrakt Stockholm för att påverka 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 återanvändning. Vi försöker att välja rätt material och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnader. Vi inventerar möjligheten att återanvända material från våra fastigheter liksom byggnader som ska rivas.

I utvecklingsplanerna för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbruk i stor skala. Tillsammans med 14 samverkansparter deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som undersökte metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun utförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nya återbrukshallen medförde att minskat klimatavtryck med 106 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset innehåller kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projekt och återbruk.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, materialprover, inredning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en skylt med materialpass. Målet är att skapa en fungerande återbrukscentral och inhysade klimatskalspo-

för fastighetsägarsidan. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbrukskedjan och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi når våra CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det största miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggarbetsmiljöledning, inomhusklimat, vatten hushållning, 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.

FRIWEL

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

CITYLAB ACTION

CityLab Action är ett världsledande forum för ledad kunskap inom hållbar stadsutveckling anpassat av Sweden Green Building Council (SGBC). Insatsen och erfarenhet är framtagna av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För att certifiera 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. Jämförbart med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden sticker Svanen ut hakan när det gäller krav på innehåll och material.

2024071811693

Fokusområde – Fastigheter

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

Under 2022 utformade vi en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och satte ett nytt mål, cirkulärindex, med målet 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 återbrukssatsningen är vår fullskaliga återbrukshubb i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbrukskrets med minskade klimatutsläpp.
Läs mer om Återbrukshubben på sidan 31.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har högt ställda mål för vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi beräknar och analyserar energiförbrukningen på årsmånad för att enkelt identifiera avvikelser i prestationen och effektivitetsgrad. På byggnads- och anläggningsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart förnybarhetsmärkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Farmingberg 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 2018 nådde vi den första etappen genom att reducera vår energianvändning jämfört med 2008. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mått uppgick till 71 kWh/kvm Atemp.

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

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på fastighetsnätet också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på dricksvatten. Utfallet 2023 blev 384 l/kvm vilket är 1 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under pandemin.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida påtänkta 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 tjänster för vi idag till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla beteendepåverkade 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, förbättra säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fastighetsverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursutnyttjande.

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 något som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda konferenslokaler, 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 syfte att förbereda fastighetsarna inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEBs kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	713 454	66
BREEAM-SE	13	346 380	33
BREEAM Excellent	2	18 284	1,8
Miljöbyggnad	1	5 430	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 287	100

1 De fastigheter som även ej påbörjat certifiering avser mark- och hyresfria objekt för kommande projektutveckling.

This file is locked with a digital signature.
Any alteration of this document is prohibited.
Document ID:
6A7D8FE3E8DB4A8F1B9A9A1 1 7A6E5DA8B1 1C3114

Fokusområde Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

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

Styrning och ansvar

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

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

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

Hållbart arbetsliv

Vi har en årlig ersättning där hållbara medarbetaråtaganden och arbetsmiljömål ingår. Vi eftersträvar att ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska komma till skada. Vi har ett hållbart arbetssätt. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför medarbetarsamtal och skapar möjlighet till flexibelt arbetssätt vilket på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtidigt ökar förväntningarna på en ökande digitalisering med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetstid och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och sund för att vårt medarbetare, oavsett om 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 ut från genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, tillbud och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och åtgärdas och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns utbildningar och arbetsinstruktioner om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel höjd, asbest och arbete ensam. Nyanställd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

På vårt intranät kan alla medarbetare rapportera tekniska och potentiella incidenter. Dessa gås igenom av arbetsmiljösamordning och följs upp av ansvarig/ökommentören. 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

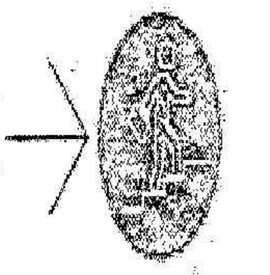
- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

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

Med medarbetaren i fokus

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



Engagerade och motiverade medarbetare

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

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

20240718111694

Fokusområde - Medarbetare 1,4,10

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

Medarbetare och miljö

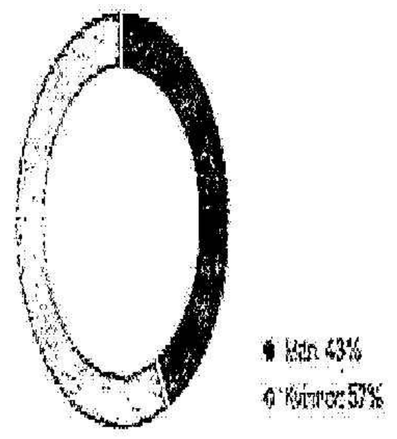
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 Breeam Hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatavtryck är relativt litet, men målet är ändå ett tobaksfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för att transporter är den sektor i Sverige som har det 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 förmånscykelpolicy tillåter endast miljöbilar

Vår visionsdeklaration

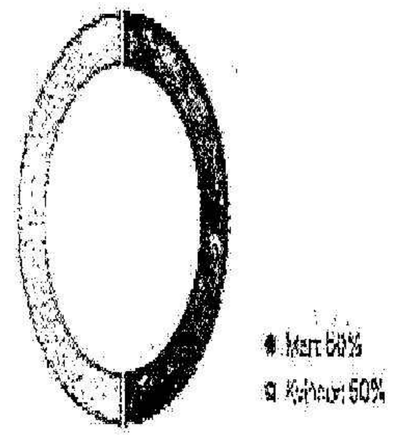
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår visionsdeklaration och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutades styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 850 kr

Könsfördelning

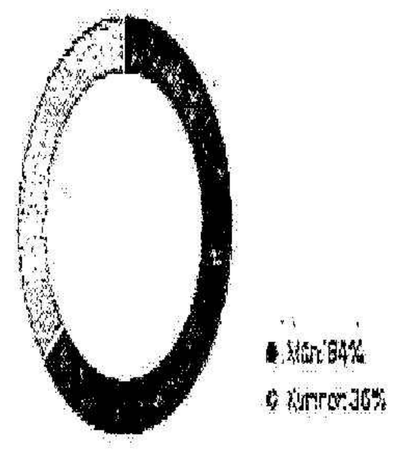
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsolyckor 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 sätta upp en individuell utvecklingsplan för samtliga medarbetare som regelbundet följs upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll. Under året genomfördes medarbetarsamtal med alla våra medarbetare. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten påsamtalen. Samtliga anställda erbjuds även en arbetsmiljöutbildning med bland annat fokus på hållbart arbetsliv.

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

Great Place to Work

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

88 index

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

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

Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt allmänna villkor viktiga styrdokument för att sätta ramverk för våra förväntningar. Vi har idag 330 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste vara upp till våra kriterier för att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt riskarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och ikkediskriminering.

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

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

Hög måluppfyllelse

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat våra strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 96.

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

Utvecklande samarbeten

Våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Tekniksprånget. Hittills har ett 20-tal leverantörer samverkat under dessa fem år tagit emot praktikanter. Läs mer om våra projekt för social hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som arbetar i våra fastigheter. Dessa är 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, vilket kompetens- och sjukvårdskrav, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en förutsättning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få aktuella kvarvarande villkor för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörers hållbarhet, vid möte och mänskliga rättigheter

Mål

- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå utökad upphandlingsprocess för leverantörer, policyn och internationella konventioner

20240718111695

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 agerar en aktiv part i att förebygga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs samt att risker på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med digitala och fysiska skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras i vårt notabas.

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

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

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

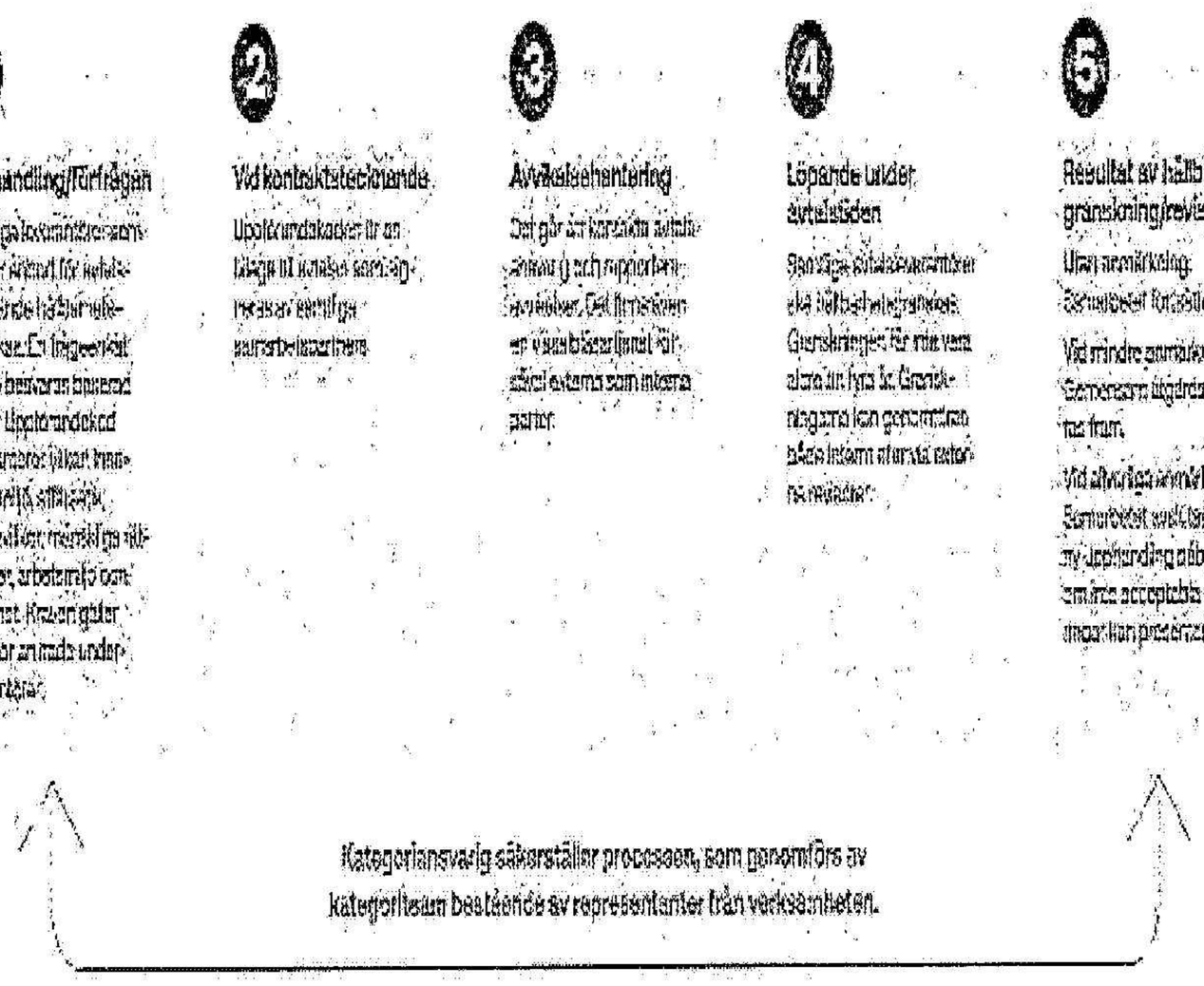
Olyckor och tillbud

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 (LTAFR)*	2

* Rapporteringen av svåra olyckor har entreprenörer ansvar för på samtliga projekt som vi har rapporterat arbetsolycksfall i byggsystemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall som leds till frånvaro en eller flera påföljande arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar (genomsnittlig arbetstid per heltidsanställd).

Process för styrning och kontroll av leverantörer



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.

Document ID: 87CD0E3E5DBA4A9A8B1A7F3E8DC0B1A4
Fabege Annual Report 2023

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

Styrning och ansvar

Vår finansiering utgörs i dag av gröna obligationer och gröna obligationer. Vi har upprättat hållbarhetsobligationer och rapportering genomförs varje finansiering och deltar 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 fastighetsbestånd möjliggör 100% grön finansiering."

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt för att kunna leva upp till de mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innebar bland annat, att ramverket nu baseras på "the green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en halvering av CO_2 till 2030. Till ramverket har dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även tillvägagångssättet för certifikatprogrammet är knutet 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.

Vi har därtill en riskkompensationspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid tilldelningar av investeringar. Det övergripande arbetssättet säkerställer att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betygsatt "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

De taxonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nyproduktionsprojekt, större renoveringar samt fastighetsförvaltning. Vi bedömer både byggnation (nya byggnadsprojekt och förvärv 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 därefter arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nyproducerade större byggnadsprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 5, men att vi inte är helt i mål med målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förbyggnaden och tolkningar av kriterierna, dels för att branschen inte är tillräckligt mogen.

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

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, att område där vi ligger långt fram och kontinuerligt arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 97 kWh/kvm Atemp, 53 procent, vilket är 35 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energipresterande fastigheterna 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 driftnettona och 32 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässiga tillgångar. För mer information av vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

- Vår finansiering ska bestå av minst 100% hållbar och grön

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 kom på plats redan i juni 2020 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-kommissionens kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Bilgår Bestånd under 2021 minskade andelen till 93 procent. Under 2022 nåddes vi återigen 100 procent när Bilgår Bestånds lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrisker, att arbeta inom påbörjade projekt under 2021 i flera av våra stadsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Vi bedömer 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	3 627	100	0	68	62
Driftnetto	1 69	100	0	53	53
Kapitalutgifter	3 116	100	0	32	18

20240718111696

Fokusområde – Finansiering

Hotel King Carl, Spånvägen 18 i Stockholms innerstad.

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

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsföra hyresgästanpassning. Större bostadsproduktionskostnader för bostadsutveckling bedöms 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. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i investeringsfastigheter. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 resp. sidorna 77.

Grön aktie på Nasdaq

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

"Fabege driver sedan länge ett dedikerat hållbarhetsarbete för att minska bolagets 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."

Ana Borgström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This page is a digitally signed document and is a part of the document. Document ID: 8A0DF3E3DB0AB1022A81128B3CBE1C3E1

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 riskhanteringspolicy. Viktigt är även de rutiner som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom alla nivåer i företaget. Här ingår vår decentraliserade drifts- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål vilkas delar som gör att vi kan möta kundernas krav på hållbara miljöer.

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga i att utveckla den attraktiva kontorsmarknaden och arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika ekosystem som samarbetar i Hållbarhetsnätverket. Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här ser vi och ytterligare ett tiotal större företag arbeta fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Jinga på Odenplan, en av Kungliga Operans två konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, här i lokalerna i Flemingsberg. Projektet hör till fyra grundskolor med försteklasser till årskurs 3. Årskurstema kan bestå av mm. teater, musik eller något närmare produktionshuset.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och Fastighetsägarna gör bilaga 3 är en standard samt bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att både avtalsparter ska samverka gemensamt miljöanpassa för att det ska ske genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att underhålla eller förbättra BREEAM-klass, förbättring av byggnaden, energieffektivisering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunder kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestanden på objekt och bidra till att nå våra eller våra hyresgästers mål om klimatneutralitet 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Jinga på Odenplan, en av Kungliga Operans två konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, här i lokalerna i Flemingsberg. Projektet hör till fyra grundskolor med försteklasser till årskurs 3. Årskurstema kan bestå av mm. teater, musik eller något närmare produktionshuset.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

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

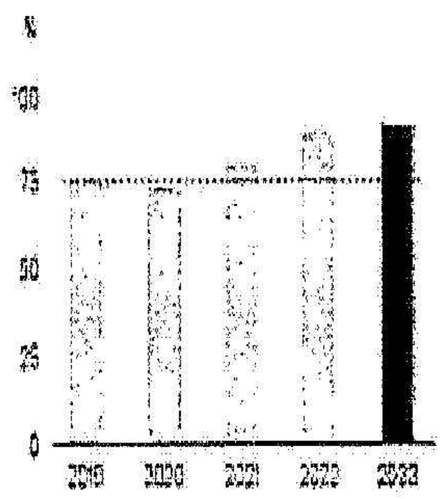
> ”95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen.”

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 även har en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika behov. Med hjälp av vår serviceanmälan har vi även uppmärksammats på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt undanröja eventuell risk för skada. Vare sig vi arbetar igenom för vi att förstå just kundmötet som gör oss att kunna bättre förutse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för information, utbyte och uppföljning om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 93 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för att lokalbyte

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Andel av hyresvärde, exklusive parkering

I korthet

Väsentliga frågor

- God miljö
- Trivsamt
- Inomhusmiljö
- Energieffektivisering
- Klimatanpassning

Mål

- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%),
- Gröna hyresavtal, andel nyteckningar år 2023: 88% (mål: öka från 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total år 2023: 88% (mål: öka från 100%)

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla som lämnat en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett enkelt knapptryck på den symbol som bäst beskriver upplevelsen. Om en synpunkt är missnöje med hanteringen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och hur vi hade kunnat 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.

20240718111697

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 26-29 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.

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

Uppförandekoden tydliggör vår utbildning 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 ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Grupper som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för

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

Ramverk

- Uppförandekod
- Policy för insiderhandel
- Skattepolicy
- Riktlinjer mot korruption
- Sponsringspolicy

Företagskultur

Hela oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är alla med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi använder gärna det och vår värdegrund.

Hållbarhet

Väsentliga frågor

- Affärsetik
- Skatt

Mål

- Årlig uppföljning av medarbetare i uppförandekod 100%.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Certificate: BankID
E-signed: 2024-07-18 13:28:14 +02:00

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde
Andel förnybar energi, %	98	94	100% energi från förnybara källor

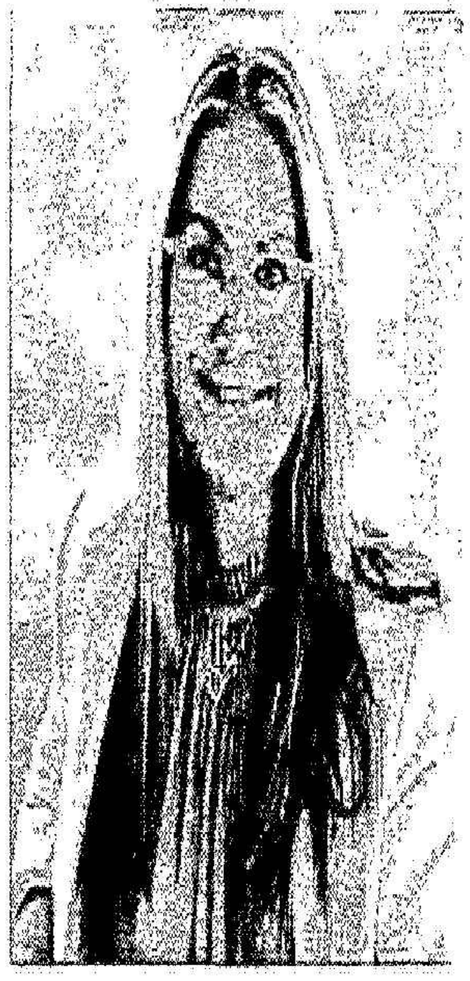
Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde
Energiprestanda byggnader, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	17	15	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Klimatanpassning, %[1]	98	94	80% mätare + 30% energibesparing
Vattenförbrukning, liter/kvm Atemp	334	337	Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, andel av förvaltningsfastigheter	93	96	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av totala ytan, %	100	100	100% av nyproduktion enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsområden, andel av totala ytan, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. hamnade förvaltningsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM med ambitionen nivå Very good
Andel miljöcertifierade eller -serviceavtal och tjänstebilar, %	99	98[2]	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	64
Scope 2	1711	1623
Scope 3	15 359	35 799
Totalt scope 1–3	16 070	53 786
Klimatkompensation av fjärrvärmeleveranser	-1 568	-1 307
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 302	29 880

[1] Från 2023 ingår även mätarbaserade fastighetsgemensamma
[2] Korrigerad mot tidigare publicerat värde



Klimatmål: Absolut minskning (scope 1 och 2) år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska reduceras per m^2 Atemp år 2030 jämfört med 2019.

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

MIA HÅGBERTSSON, HÅLLBARHETSCHEF

20240718111698

Hållbarhetsmål

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ökt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 85
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 95% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,0	3,2	Långsiktig sjukfrånvaro <3% med fokus på arbetsrelaterad hälsa, undersökningar och förebyggande åtgärder
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet enhet, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor*	36	36	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ökt
Granskning av framgångsrika leverantörer, %	95	90	Samtliga samverkande partners ska vara målinriktade, granskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ökt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ökt
Nöjda Kunder Index	81	80	Mål uppnått 80
Grönare nyproduktion, andel nyproducerat yta, %	98	100	Grönare nyproduktion ska utgöra >20% av nyproducerad yta
Grönare nyproduktion, andel total yta, %	91	89	Grönare nyproduktion ska utgöra >20% av total yta

* Nöjda Kunder Index mäter genomförda kundundersökningar för kontor och butiker.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ökt
Årlig utbildning och uppföljningsnivå	0%*	100	Att hålla obligatorisk årlig utbildning för ledande inom respektive företagsområde genom aktiviteter och forum

* Under 2023 utbildades ingen utbildning

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

DANIELLA CORNELL CHEF HR

This file is sealed with a qualified electronic seal by Fabege AB.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C1FE3E-DDAB-4624-B1D4-1785BE1CD411

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

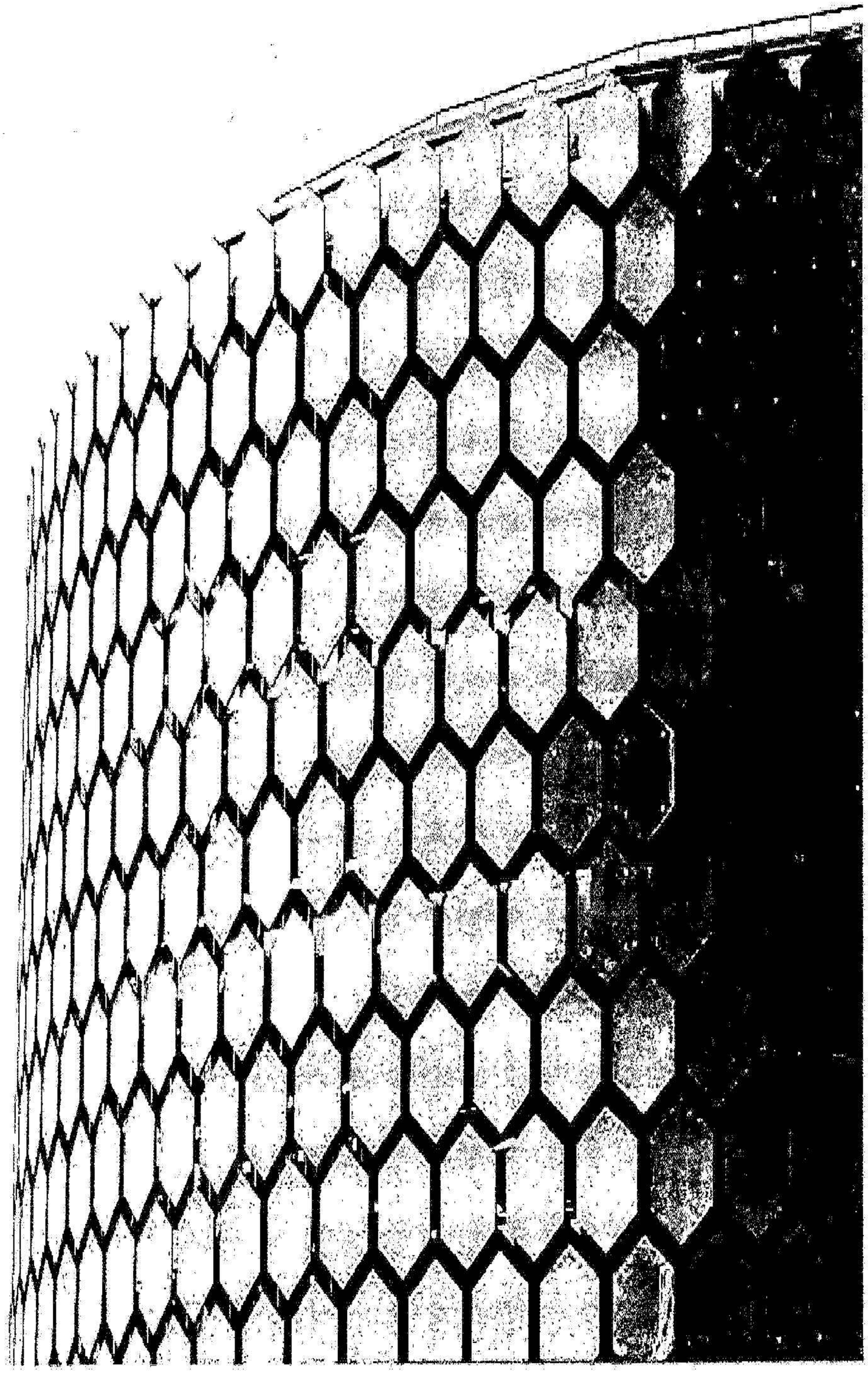
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 56

Bolagsstyrningsrapport

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

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 75
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 76
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 90



20240718111699

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 Berger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra områden. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärvaro och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,0 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 trots en viss lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 156 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 332 Mkr (278) varav 95 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-190). Nettouthyrningen uppgick till 106 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig sänkning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling mot en specifik kund. Därmot 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 förvärv, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en ledande 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 åttonde kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 78–90. Vår strävan är att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och område, 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 sådant kontor som bostäder, service och rekreation med målet att kommunikationer skapas innanför och bryggar miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastighetema 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 kundengagemang visar att högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att attrahera och behålla de kunder som har de bästa förutsättningarna att kunna bidra till Fabeges värdeskapande är en framgångsfaktor i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

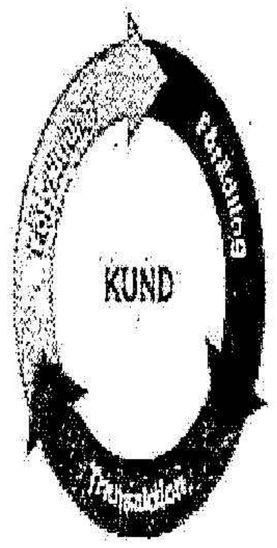
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädling och nyproduktion är den enskilt viktigaste förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som förvaltas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Effektiviserar projekt
– ökar potentialen i portföljen

Fastighetsaffärer är också en förmågan som naturligt ingår i vår affärsmodell. Vi omsätter kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom både förvärv och försäljningar.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 260	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	93
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 724	3 358
Kontorsuthyrning, Mkr	153	86	102
Återköpsgrad, %	75	74	76

This page is signed with a qualified electronic signature.
Document ID:
E4D0DEE8E0A4B4B2B2B2B2B2B2B2B2B2

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra halvan av delägda Kraken 7, en garagefastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Hjulsta i en affär med EV om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Anoden 4, i Flemingsberg. I oktober förvärvades fastighetarna Örjan 7 och Gädjan 12 på Nya Kopparbergsvägen för att avyttrade fastigheterna uppgick till 38 Mkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskade vakanser och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Noden 4, Solna Strandstad i samband med att hyresavtal tecknades med Saco. Vidare fattades beslut om byggnation av nyproduktion på Hagastaden i Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Convendum i Kungsholmen, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har sedan tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de större pågående ombyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggnationerna som ovan till följd av den omvärldsoro som råder på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 107 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter, investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 386 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elavtal. I samlet bestånd ökade marknadshyrorna med cirka 7 procent (5). Indexuppräkningen var främst härledig till nyanskaffningen som tillkom i början av årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendum inflyttningen i Socken 39 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Noden 4 den 31 mars 2022. Driften av fastighetskostnader uppgick till -862 Mkr (-812). Snitträntan under året, tagit med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor 3m, för året per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (286). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -26 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -8 Mkr (-8). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställts. Under 2023 har ett projekt färdigställts och slutavräknats, vilket är detaljplan projekt. Det senare redovisas på rader för resultatandelar i intresseföretag.

Central administration

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

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -582 Mkr (-612). Snitträntan ökade successivt under året, tagit med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor 3m, för året per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (-22) varav -20 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projekten i Hagastaden, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Sjöstad 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 första 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 Mdkr (68,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -783 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 världsekonomin varför det skedde även ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skattenetto/kostnad uppgick till 1 852 Mkr (-368) och avsåg uppskjuten skatt, varav -477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på dispans beskattningsbart resultat. Förvaltningsfastighetsförändringarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

Den nya inkomstskatteregeln avseende underskottsavdragen, vilka framöver bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare genererar löpande avskrivning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. De fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget gör bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattefordringar uppgick till 8,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-410	-573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 918	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 369	10 195

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	5
Fastighetsskatt	274	282
Värderegleringsskatt	12	16
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	22
Summa	386	322

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 Mkr (2 129) 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 -8 228 Mkr (-1 567).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 126 Mkr (84), motsvarande en överskottsgrad på 66 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 5 procent av bokfört avkastningskrav vid bedömning av nuvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 34 Mkr (-71) samt ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (8). För information om segmentsfördelningen hänvisas till segmentsrapporten, not 3 på sidan 106.

Goodwill

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

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markinnehav. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (68,3).

Exploateringsfastigheter

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

20240718111700

Verksamhetens resultat

Värdet uppgick per årsskiftet till 319 Mkr (392), varav pågående produktion 201 Mkr (578) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (318).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 314) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktat ej utbetald utdelning om 198 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (143). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 316 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (603). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -329 Mkr (-3 293), huvudsakligt som kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 188). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetsförvärv/-försäljningar 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 -308 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

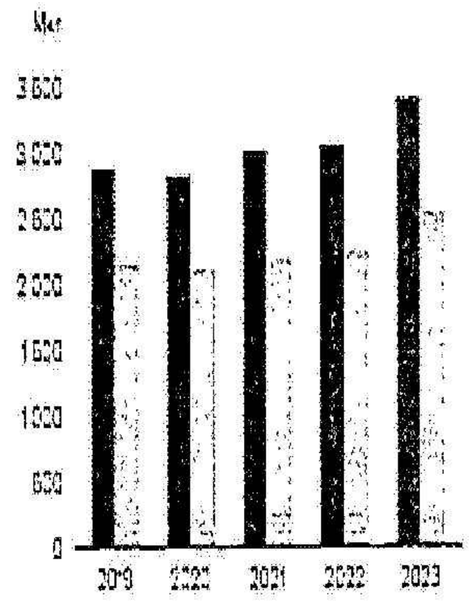
Styrelsens arbete

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

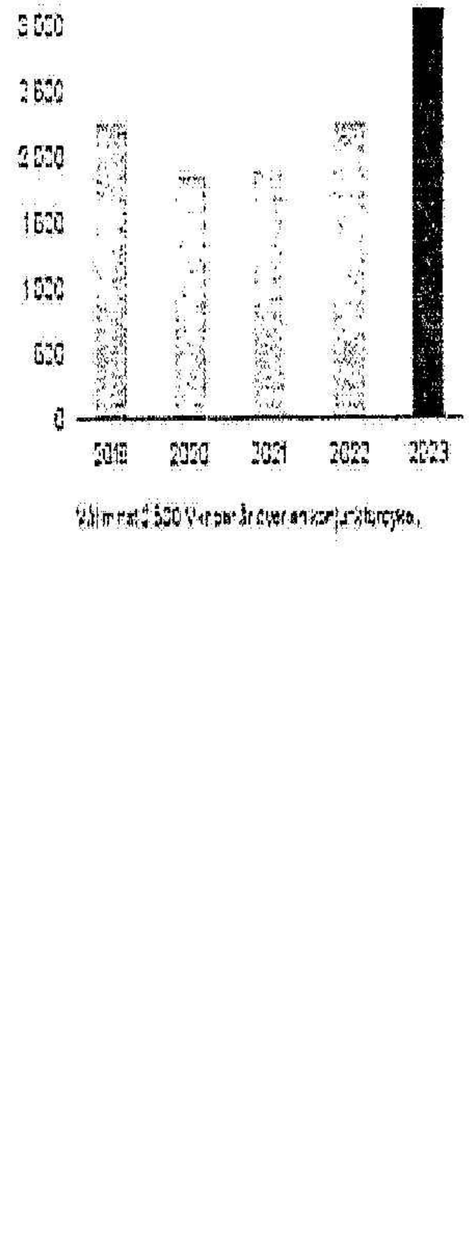
Personal

Medelantal anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (206), varav 83 kvinnor (72). Medelantal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Singer Bostad. Se vidare not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



2 Mkr mot 2 530 Mkr per år över femårsperioden.

This file is a protected digital document. The seal is a QR code for authentication of the document and the author.
Document ID:
BY-DOFE3SDRA-1-20240718111700-1-1

Finansiering

Kapitalstruktur

Vi förvaltar vårt kapital med mål 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 försvagning för 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 vi har av förhållandevis vilket under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt egna MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick engångs finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för återbetalat samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 83 Mkr (2*) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	> 15	47
Soliditet, %	> 35	42
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	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 kreditfaciliteter, Mkr	6 950	7 250
Återstående kreditavtal, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	65	63
Genomsnittligt marknadsvärde, Mkr	838	1 059
Genomsnittlig räntekostnad exklusive derivat, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad inklusive derivat, %	3,04	2,31
Belånade tillgångar, %	40,6	40,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kredit-ramar	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	27 633	20 083
Total grön finansiering, Mkr	39 842	32 982
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt gröntt låneutrymme, Mkr	48 518	
varav ej utnyttjat 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

Vårt mål är att ge våra aktieägare långsiktigt god avkastning genom en kombination av värdetillväxt och utdelning. Utdelningen ska över tid uppgå till minst 50 procent av resultat från löpande förvaltning 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 den 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 framgång. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och inte minst bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl erkända som ickeoch rättsinvesterare. 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 kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 100 procent (100) av utestående lån och kreditramar gröna.

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet att göra finansiering som bygger på investeringar i befintliga fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. 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 certifikatprogrammet är 5 000 Mkr.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årligen mer utförlig form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, återrapportering med mera på fabegeas/finansiering.

Säkerheter

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

Covenanter

Vårt långsiktiga gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och utgörs, förutom belåningsgrad, av soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av nuvarande belåningsgrad avses på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive utgivningsbara certifikat. Justerad räntebindning inklusive utgivningsbara certifikat uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella räntederivat om totalt 18,9 Mdkr samt utgivningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De traditionella swapparna löper med förfall år och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,16 och -1,30 procent. De utgivningsbara

202407181170l

Finansiering forts

swapparna ligger med förfall upp till tio år men kan ställas 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 686 Mkr (1 689). Värdeförändringen är av redovisningstekniska skäl 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 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kr per aktie. Fullt utgivet ägarinnehav, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av rösttalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetal, %
Backahill AB	18,5
Cevian	12,0

Anställda ägare per årsskiftet via Fabegas kvinnandelsstiftelse och Wirbergs kvinnandelsstiftelse 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. Fabegas innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 206 046. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av samtliga registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga överlåtelser.

Finansiering

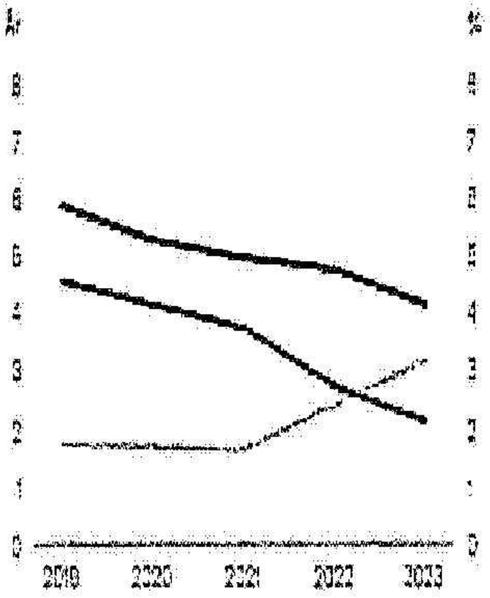
Finansiella mål

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 omvärldsfaktorerna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regelverk, befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

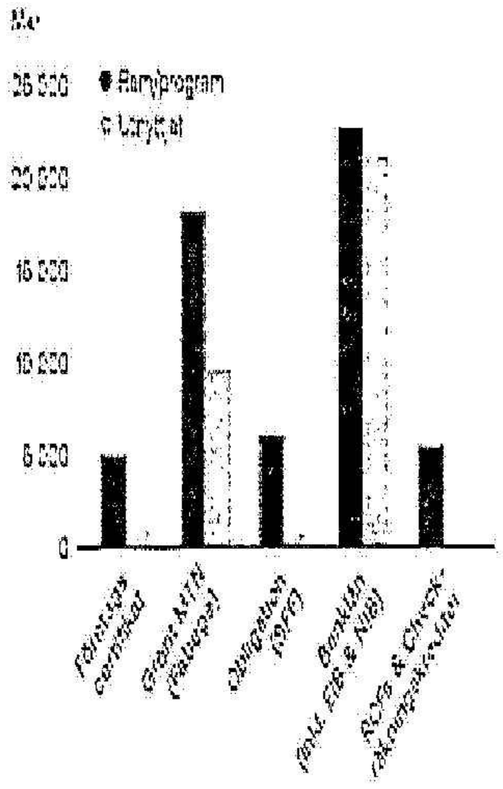
Likviditet

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då ränteinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt fördelade över året. 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 använda överskottslikviditet.

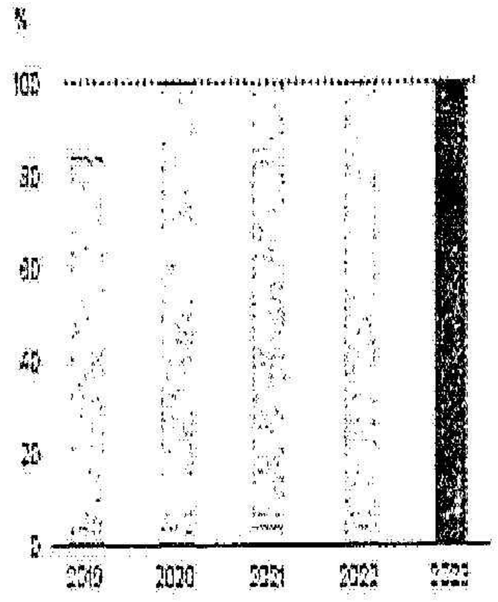
Finansiering



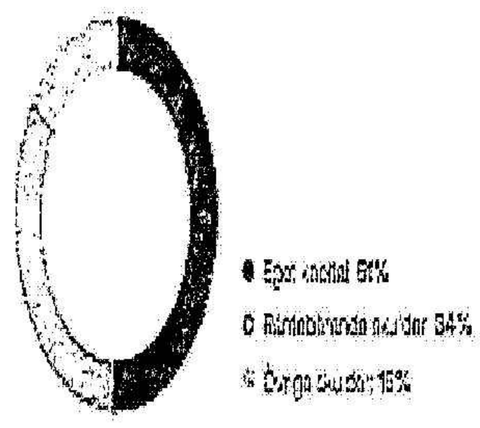
Fördelning finansieringskällor



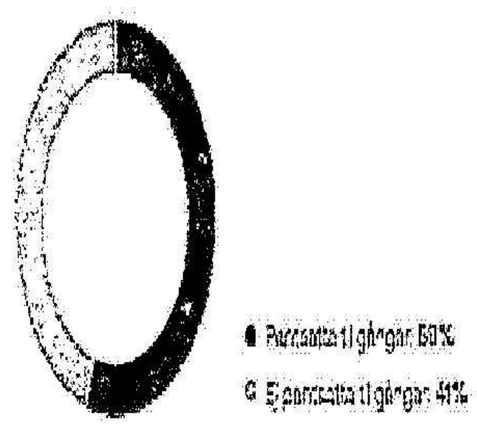
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
67106E83-0A84-4B11-9A71-1A2A1A0C4B11

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 535	1 535
<1 år	7 179	7 166
1-2 år	7 419	3 919
2-3 år	11 650	5 060
3-4 år	750	750
4-5 år	2 628	2 628
5-10 år	5 162	5 162
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 882

Räntelöftesstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	19 562	5,37	60
1-2 år	2 650	0,87	8
2-3 år	3 100	2,93	9
3-4 år	3 362	1,04	10
4-5 år	3 276	1,57	10
5-6 år	2 000	0,65	6
6-7 år	500	2,39	2
7-8 år	600	2,72	3
8-9 år	600	3,87	2
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 882	2,04	100

Säsongsvariationer

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

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande inför hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Utsikterna gällande förändringar i vissa enskilda områden och indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa fastighetens potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På bolagsövergripande nivå finns kapital tillgängligt och projekten har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock osäkerhet och försämring syn vilket driver fastighetsbolagen inom vårt värdesegment mot ökad andel belåningsgrad. Vi ser för närvarande marknadsräntor successivt ha negativ effekt på möjligheten. Fabegas bundna andel uppgår till 80 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	3 585 838 209
Årets resultat	-339 536 426
Summa	3 246 732 683

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Kr	
Till aktieägarna utdelas (1,80 kr per aktie)	666 235 773
Balanseras i ny räkning	2 579 433 910
Summa	3 246 732 683

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning motivering

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av 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 koncernens behov, storlek och ställning i övrigt). Styrelsen vill särskilt 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 detta sammanhang bland annat: bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterade utveckling, investeringsplaner och kassaflöden.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och deras möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,3 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 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förtroendeskador som vädet 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 bedömningen av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt styrelsens mening. I moderbolaget har dessa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -833 Mkr (1 323), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att fullt ut infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kortoch långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl verkat oner i likviditeter 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. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

20240718111702

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på Storstadsområdet i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansiella motparter och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kvarvarande från den Sponsor verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, värdenivå och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etik, affärsetik och mänskliga rättigheter. I vår digitaliserade värld utgör också cyberhot och risker för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitaliseringen och teknikutveckling, säkerställande styrning och uppföljning av driften av fastighetssystemen. 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 förankrad i Fabeges olika processer. Medan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – kundstruktur		
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå		
Framtidens kontor		
Osäkerhet värderingar		
Fastighetsrisker		
Fastighetsmarknaden och trenden		
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outhyrda projektytor		
Fastprocesser		
Bedrägeri/penningtvätt		
Fastighetsutveckling		
Fastighetsförvärv		
Fastighetsförsäljningar		

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		
Ränterisker och förändring av fastighetsvärden		

Miljö

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

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattetillämpning		
Hållbar skattehantering		

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, penningtvätt		

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning		
Beroende av nyckelpersoner		

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Brunch arbetsvillkor, olyckningar		

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, bankangrepp		
Media, varumärke		
Informationsspridning, intrång		
Systemstöd tillgänglighet		

This file is scanned with a CamScanner
To see original document,
visit the CamScanner website.
Document ID:
ATYBEDVBA1C314
Scanned by CamScanner

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Våra moderna fastigheter i bra lägen är risken för ett ökat antal vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut och eventuell tomgång vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med ansvarande på utveckling av hyresnivåer och motsvarande behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi motverkade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förvärvade vilka under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-	331
Hyresnivå, kommersiella ytor/år	+/-	32,3
Effekt av uthyrningsgrad	+/-	35,9
Fastighetskostnader	+/-	8,9

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras ekonomi och det allmänna affärsklimatet. Vanligt är risken för utebliven betalningar och kundförluster vid permanent tillträde av stående avtal och gedra avtal. Risken har ökat för företag i utsatta branscher som en drabbas av högre kostnader	Kundförlustpåverkan är också över många olika branscher och aktörer så liten. De 20 största hyresgästerna är av stående företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlustnivån är historiskt sett på låga nivåer vilket är god kreditkvalitet, både inom och utanför de egna befintliga ansvarsområdena
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för ett ökat vakanser är låg. Stockholm ansvarsområden är en begränsad vakansgrad ligger på en nivå. Ökad vakansgrad påverkar hyresintäkter och vakansgrad Sedan pandemin har digitalisering och nyttjandet ökat och bidrar till kontorens framtid osäkerhet. Vår bedömning är att även om kontor som arbetsplatser och mötesplatser och på moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade	Risken för ökade vakanser i förvaltningsportföljen bedöms vara liten med hänsyn till beskrivna centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsmarknaden har ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I ändrade förutsättningar kan hyresnivåer och vakansgrad påverkas under perioden. Detta gäller medvetet för att långsiktig ekonomisk värde Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, många vakanser är strukturella utan att det är mer än tillfälliga att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent, 2021. Hyresförlusten uppgick under året till 11 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Marknadsanalyser pekar på kontorsmarknaden i Stockholm. Fortsatta ökningsindex är ett tydligt tecken på hyresnivåerna som fortsatt utgör under året med en ökning med 2023 års index. Konkurrens från hyresnivåerna från årets ökningsindex Vi bedömer risken för ej uthyrbara hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På längre sikt bedömer vi det är indikeringen mot ett lägre hyresnivå på marknadsområdena. Så länge det påverkas nyproduktion av bidrar som attraktiva på kontorsbolag och tillkommande nyproduktion med tomtbrist har det större konkurrens i nyproduktion	Effekt på kort sikt. Stockholm marknaden är det är vårt mycket stark mot stigande hyresnivåer i dagsläge vilket en större pandemier viktig framtida behov och omvärldsläge på kontorsbolag. Effekten hyresnivåer genererat sett lägre på 3-6 år. Vi bedömer med nuvarande hyresnivåer successiv genomslag i hyresmarknaden. Under 2023 omförhandlade vi avtal som till ökade med en genomsnittlig ökning på 5,2 procent. Totalt förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr. I omförhandlade hyror ingenting om 15 procent eller ligaren från januari 2024. Vår bedömning är att nyhyrorna för dessa hyresnivåer i omförhandlingar är de avgörande och att det finns risk för ej uppnådda hyresnivåer på dessa omförhandlingar

This is a translation of the original Swedish document.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
Verification ID:

20240718111705

Risker och möjligheter forts.

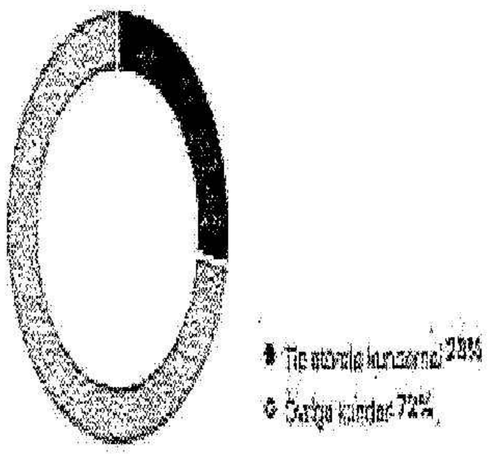
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	570	362	10
2025	363	618	18
2026	337	580	17
2027	325	467	14
2028	69	170	5
2029-	80	674	20
Kommersiella	1 447	3 169	85
Bostadskontrakt	184	33	1
Garage- och parkering	633	134	4
Totalt	2 265	3 319	100

[1] Varav drygt 163 kontrakten är omförhandlade till gällande marknadshyror ut.

Tio största kunderna, kontraktsmässig årshyra



Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att använda hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsmarknadsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill se en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser ett minskat behov och vill minska sin yta. Sättet vi lägg mässa och organisera vårt arbete förändras därmed.	I att vara områdesansvarig kunder som har en tät dialog. Arbetssättet och behovet av lämpliga kontorsytor påverkas kontinuerligt. Vi anpassar oftast nya som befintliga kunder utöver att utveckla befintliga och söka förändringar. Vi anpassar kontorsbehovet och möjligheter att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra mycket flexibla kontorslösningar konceptet NEW och våra kvalitativa digitala erbjudanden WAW-konceptet är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografiska koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Vårt fastighetsinnehav är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att ekonomiska nedgången och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Inte minst på grund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschbas anses med högre tjänstebaserat bedömer vi risken som låg. Antalet sysselsatta inom kontorsnäringarna i Stockholm har haft en tydlig koppling till BNP-utvecklingen. Under 2023 minskade BNP för första gången sedan 2020 och konjunkturen försvagades. Det har påverkat kontorsmarknaden.	Vår strategi är mångsidig och bidrar till både ökad attraktivitet och ökat värde på fastighetsnivå. Vårt fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan påverkas negativt på kort sikt. Vi har god kunskap om våra kunders verksamheter och kontorsmarknaden samt om attraktiva
Fastighetsrelaterade kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för större fastighetsrelaterade kostnader är medelstor. Tekniska haverier, förändrade myndighetskrav och klimatförändrades påverkar kostnadsbilden. En annan del av kostnaderna avser fastighetsskatt och fastighetsavgifter där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tillkommande kostnader som el och värme påverkas av prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är beroende av klimatförändrade förhållanden. Kall och varma vintrar innebär ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning, och samma sommar innebär högre kostnader för nedkylning	Vi bedriver ett omfattande arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också tillvalsåtgärder och upprustningar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med underhållsnivåer och beställarkompetens i syfte att skapa en långsiktigt hållbar kostnadsbas. Hyresgästernas vilja att ställa för en högre andel av fastighetskostnaderna vilket minskar osäkerheten. Standarden i förvaltningsportföljen är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2023 uppgick överskottsgraden till 75 procent
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens: Att tidigare krav ställs på en effektiv förvaltning av kundanpassade, attraktiva platser och miljöanpassning. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och ser kontinuerligt för dagligt upplåtning av ytor i fastigheterna och kundernas lokalmiljöer. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och hållbarhetsmål för energieffektivisering, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppdaterade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetsnära tjänster och drift.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014. The seal is a proof of origin and integrity of the document.
Document ID:
E97DDFE6BDBA4F4E9C0D1A
Signatory: Fabege

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver större stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stora belopp måste investeras under flera år innan färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva större ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt under våren återhar stabiliserats på en hög nivå. Förlängningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre nyra eller andra genomförandeöverenskommelser. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av attraktiva och kostnadseffektiva projekt bedömer vi att risken för utvecklingsvakans efter färdigställande är liten.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Tidsplan och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk. Svenska fastighetsägare och fastighetsägarföreningar har upprepat påtalat att det är mycket svårt att förutse kostnadsutvecklingen för material och entreprenader. Risken i projektutvecklingen är främst relaterad till förseningar och kostnadsökningar i samband med byggstarter. Med en stor projektportfölj och många investeringar om 2–25 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi driver större nyproduktions- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att de ska ge en långsiktig värdetillväxt. Långsiktiga projektkalkyler av både kända och osäkra faktorer för dessa ligger till underlag för projektens start och fortlöpande uppföljning. Vi har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp större och små projekt. Upphandlingar görs med olika avtalsformer beroende på projektets art och omfattning. Fabege använder huvudsakligen totalentreprenader med fast pris och tid. Investeringsbeslut föregås av noggranna kalkyler och bedömningar av risker och möjligheter.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vid större nyproduktionsprojekt finns en risk att hyresgästerna väljer att flytta ut, vår bedömning är att risken är låg med anledning av att projekt är attraktiva lägen och att graden av projekt på marknaden är låg.	Utflyttningsgraderade projekten uppgår till cirka 8 procent av beståndet till 84 procent. Större projektområden utgörs främst av nyproduktionsprojekt. Kontrakten innehåller uppsägningsrätt på kontraktstiden. Även på längre avtalade löptider kan kontrakten vid projektstart avslutas utifrån vissa angivna projektspecifika förutsättningar och bestämmelser.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk då planprocesserna normalt är långa och kan innehålla överklaganden av beslut som kan innebära att projekten försenas eller i värsta fall inte kan genomföras. Möjligheterna att påverka själva processen är begränsade.	Genomförandet av planprocesserna är långa, ofta över tid. Vi arbetar aktivt med att påverka processen genom att ha en god dialog med berörda tjänstemän och politiker. Vi arbetar med öppna samråd och kommunikation för att skapa förståelse och acceptans för projekten. Under 2022 startade vi detaljplanearbete för cirka 21 procent av planlagda byggrätter och påbörjade kommande byggskeden för 21 procent av planlagda byggrätter. Under 2022 tillkom nya byggrätter motsvarande 6 procent av planlagda byggrätter.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svenska fastighetsägare har upprepat påtalat att det är mycket svårt att förutse kostnadsutvecklingen för material och entreprenader. Risken i bostadsprojektutvecklingen är främst relaterad till kostnadsökningar i samband med byggstarter samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projekten utsätts på försäljningsstadiet för risken att inte kunna sälja lägenheter till beräknat pris och tidpunkt. Bostadsmarknaden påverkas generellt mindre vid lågkonjunktur, med undantag av större byggprojekt och längre projektider.	Förseningsrisken för bostadsprojekt i detaljplan är liten. Produktionen uppgår för närvarande till 85 procent vilket innebär att det är lågt risk för osålda lägenheter vid färdigställandet. Genom förvärvet av Bingsa Bostad har vi tillkommit ett långt framskridet av ett eget bostadsutvecklingsarbete och god förmåga att bedöma risk och marknadsläge. Bostadsprojekten utgör i dagsläget en begränsad risk då vår projektutveckling vi har i dagsläget inga projekt med större bostadsprojekt. Vår samlade risk för byggnationer av nya bostadsrätter i Hagastaden är relativt jämn stadsutvecklingsportföljen och att den exakt kommer att vara utnyttjade.

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av lägre ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektverksamhet. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som ytterst 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	622	43,6	42,0
0	0	43,2	42,3
-1	-622	42,8	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 %	73
Driftskostnad	±50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	±0,25%	44
Långsiktig vakansgrad	±2%	15

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att helt sidan utveckla potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt men innebär fastigheter med bedömd framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser främst fastigheter med någon form av potential att utveckla genom att tillskapa nya byggrätter, uppgradera standard, nya hyresnivåer etc.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Ingångsvärden på projektfastigheter, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsernas värdering. Marknadsläget präglas också av osäkerhet kring vilken tid för finansiering.	Vikten av fastighetsportföljen påverkas av vår aktiva och kontinuerliga förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt nyproduktion som skapar attraktiva. Vår fastighetsportfölj med stabila kassaflöden och fastighetsvärden ger goda förutsättningar för att möta förändrade marknadsförhållanden. Fastighetsvärdering sker kvartalsvis av externa värderingsmän. Därmed säkerställs att fastighetsvärdena är av extern värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje bokslutstillfälle. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 71 [68] Mdkr (68,3) motsvarande ungefär 62 720 kr/kvm (57 300). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,43 procent (3,99).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Tillgången på attraktiva förvärvsobjekt kommande kvartal kommande kvartal, möjlighet till finansiering med mera.	Fastighetsförvärv bedöms av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån fastighetens strategiska och ekonomiska möjlighet att tillföra framtida värde till vårt bestånd. Vi har ett stabilt nät för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till fel pris.	Fastighetsförsäljningar bedöms av styrelsen, inklusive due diligence-processer bedömer för att maximera potentiell långsiktigt hållbara värde. Fastighetsvärdena internvärderas löpande och vi har en tydlig uppföljning av eventuella värde-gap-potentiella i förhållande.

This file is scanned with a scanner.
The scan is a document for the archive.
Document ID:
82DDFE36DB6A4102A81C8F1

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank- som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 60 procent av låneportföljen är räntekänsligheten begränsad gällande förändringar avseende marknadsräntan

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	+1 %-enhet	123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 % enhet	325,3

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: Likviditetsrisk avser det återkrav som kan tänkas genom refinansiering eller nyupplåning vid ansträngt marknadsläge. Risken beskrivs vara måttlig eftersom långsiktsperspektivet är vägledande vid val av långivarrelationer och löptider för kommande upplåningar. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prisökningen på obligationsmarknaden givit begränsningar mot mer säkerställd bankfinansiering. Vi kommer inte dessa ekonomiska förutsättningar under nästan	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt aktiva och långsiktig spridning och anpassa förfallostruktur. Långivarriga engagemang med så kvarvarande kreditvillkor samt nyckeltal med tillräckliga marginaler för att minska känsligheten. Omfattningen påverkas också av hur god tillväxtmöjligheter vi har att attrahera nya kunder till de nivåer som är önskvärda för att nå våra långsiktiga mål. Vi arbetar med att skapa goda och långsiktiga relationer med de största bankerna för att säkra tillgång till kapital. Vidare kreditering med bolagets kassa, negativa outlooks för fastighetsbranschen och svårt att skaffa tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Mot bakgrund av den högre marginalnivå på obligationsmarknaden väljer vi under första halvåret att till största delen säkerställa finansiering mot pantbrevsmarknaden. Senare vilket på marknaden förväntas under resten av året är tillräckligt vårt behov genom obligationsmarknaden. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,7) och tillgängliga outnyttjade kreditlöften uppgick till 7,5 Mdkr (7,5)
Räntenivån och värderingen	Sannolikhet: Konsekvens: Räntenivån avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntekostnader utgör vår största kostnadsslag. Risken bedöms vara medelstor då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stor genomslag på räntekostnaden. Räntenivå marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet	Kombination av långt finansieringsavtal, aktiv portföljförvaltning, säkringsinstrument och avtalsvillkor. Vi använder oss av finansiella derivat. Vår målsättning är att hålla räntebindningen på en nivå som är anpassad till vår verksamhet. Omfattningen av hur länge räntebindningen är fast påverkas av marknadsräntorna och vår bedömning av framtida räntenivåer. Nya marknadsräntor påverkar förvaltningsvärdet på långa löptider i syfte att spegla det aktuella marknadsläget. Detta innebär möjligheten att bedöma egenskapens värdeskapande i syfte att maximera långsiktigt värde. Förvaltningsvärdet värderas med avgångsvederlag från oberoende externa värderingsmän. Årsportföljen uppgick vid årsskiftet till drygt 31 år (32) exklusive elektroniska datorer. Kontraktsförfallostruktur redovisas elektroniska datorer uppgick till 3,1 år.

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat

Miljö och klimat

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Förändringar och miljöavgifter	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Lägre risk med anledning av fastighetsernas standard och läge. Enligt miljöbalken innebär verksamhetsutövare för skadliga föroreningar och andra miljörisker samt har ett ansvar för återställning. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhet upphör måste den bedrivas på ett sätt som är fullgott för att förebygga olägenheter för människors hälsa och miljön. En bristfällig hantering av dessa risker kan påverka Fabeges legala ställning, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella lokalområden. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med miljöcertifiering enligt BREEAM och risken för att inte nå miljö- och hållbarhetscertifieringar är därför låg. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En eventuell förändring med risk för minskad resursanvändning riskerar risker för högre kostnader, miljö- och rättsbrytanden samt gör kunderna att gå till andra. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller skadeersättningar konstaterats på miljörelaterade frågor inom bolaget.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medel risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningen till ett hållbart samhälle kan innebära ökade kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och andra väder som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser. Vidare finns regulatoriska risker såsom ändrade gällande byggnadens klimatpåverkan och utfasning av fossilbaserad energi.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use används för bedömningskriterier som syftar till att göra byggnader mindre påverkade av klimatförändring. Översvämningsrisk utgörs från havsnivån (kommande) samt genom förändring av nederbördsmängder, intensitet och punktvis av vatten från högre nivåer. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i enskildheterna Stora Sundstorps Park, City Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningsrisk som två av de största framtida potentiella riskerna, vilka bedömdes och åtgärdades i enlighet med gällande förfaranden för att minska identifierade risker, såsom ökad vattenmättnad. Vi arbetar i övrigt med bland annat fastighetsvisa handlingsplaner för att förebygga och hantera klimatrelaterade händelser, så att risker och påverkan kan hanteras på bästa sätt. Vi arbetar med riskanalyser och regelbunden uppföljning av byggnadsbestånd och har rutiner för att undvika att skador på fastigheter och omkringliggande områden uppstår.

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B20DE2E8-5DAA-4D84-8E31-1C9A1F7AB5E4

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk att följa av att en eller flera av projekten är misslyckade och att strukturerade arbetet med att minimera klimatpåverkningen. Risken visar även kunder och andra intressenter på efterfrågan och transparens.	Bolagen möjliggör arbetet genom att mäta, följa upp och rapportera klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, verksamheter och tjänsteresor. Genom att maximera energieffektivisering, bedöms det till högsta möjliga grad att minimal energibaserad klimatpåverkan kvarstår. Fabege har därmed möjlighet att uppnå Målbild 2030 och Färdplan 2045 vad avser klimatpåverkan från förvaltning. Färdplanen är antagen av styrelsen och samtliga verksamheter har en plan för att uppnå målen. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh/m² vilket är i linje med målsättningen på 70 kWh/m² och kvadratmeter för 2023.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Högre risk till följd av stor klimatpåverkan avseende transportarbete, byggmaterial, energi, avfall och resursförbrukning vid byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på affärslösningar och miljöprestanda. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Ändrade krav kunder och andra intressenter på ökad resurseffektivitet, energi- och materialåtgång med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2023 målsättningen att nytt mål avseende restavfall där minst 20 procent av materialåtgången återanvänds eller återvinns. Samtliga nybyggnadsprojekt har varit klassificerat material. Vidare är den övergripande målsättningen att reducera klimatpåverkan med kvadratmeter 57% från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med klimatpåverkningen med hur ny teknik och mer miljövänliga material skall kan nyttjas till minsta klimatpåverkning.

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, kommentarer 2023
Skatte-lagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medför risk att förutsättningar att avdragsrätt kan få relativa eller oväntade påverkan. Förändringar skattelagstiftningen påverkar förutsägbarhet, lönsamhetsutveckling, skatt vid fastighetsförsäljningar samt avdrag för räntor.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skatte-hantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken för omvärdering på skattemyndighet och bolagets. Risker vid förslag avser främst skattemyndighet. Vi bedömer risken som låg för närvarande.	Att vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi ansvarar 100 procent av svenska koncernen i Sverige. Vår skattepolicy gör inte för ändrade skattehantering. Där alla skatter ansvarar att alla följa alla regler och regler som gäller på skatteområdet och där regelverket är tydligt där vi agerar transparent och med förtroende. Vi avser att alltid, lagligt och effektivast möjligt skattemässigt och vårt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption
Vår uppförandekod sätter krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en särskild anmälan uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att arbeta utifrån motsvarande mål gällande.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6 Risken bedöms vara lägre med avseende på lokal närvaro, kunder och de upprepade uppföljandeåtgärder. Byggbranschen är en utsatt bransch, inom vilka stora projekt eller många aktörer och tjänsteföretag är involverade genom underleverantörer. Även om Fabege har ett antal upphandlingar att ta ställning till varje år är det ändå relativt få motparter som sådana med vilka vi återkommer jämn	Vi accepterar ingen form av mutor, har ett antal antikorruptionsåtgärder på plats för att förebygga sådana förseelser och anmälningsförfaranden och kontroller. Vi har också tydliga rutiner att följa när man skickar ut och hanterar utgående och inkommande gåvor. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och etisk medvetenhet. Vi har också en visselblåsarfunktion så både medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med underleverantörer säkerställs genom att vi genomför leverantörsbedömningar av alla väsentliga leverantörer. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska svårigheter samt eventuella förseelser i närtid och vidare.

Medarbetare

Medarbetare
I förvaltningen är de värden som förväntas hos vår relativt lilla medarbetarstyrka både vad gäller personlig kompetens och förmåga att fungera i ett större sammanhang. Detta kan i vissa fall gälla förvärvet av

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Kompetens-försörjning	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6 Det finns risk att kompetens om vissa nyckelfunktioner i linje med den tekniska och digitala utvecklingen över tid kan bli svår att rekrytera och behålla. Det är därför viktigt att vi har en kompetens på medarbetare för våra nyckelgrupper såsom teknisk personal och projektledare vilket har varit svårt att rekrytera på marknaden.	Vi investerar löpande i vår IT och genomför utbildningsinsatser för att kunna erbjuda en så attraktiv arbetsplats som möjligt. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare. Inom samtliga verksamheter. En viktig del i rekryteringen är att säkerställa att kompetens matchar det på sikt långsiktiga behovet och intresse för företaget och branschen. Under 2023/2024 genomgår samtliga ledare på Fabege ett ledarskapsprogram som fokuserar på kommunikation och arbetsmiljö. Vidare har vi utöver detta även ett internt mentorsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: Konsekvens: 6 Medelhög risk. Vi har en relativt stor del av våra verksamhetskritiska och vana nyckelfunktioner är pensionsgrundande.	Vi arbetar aktivt för att det ska finnas bästa möjliga förutsättningar för kompetens att utvecklas och stanna kvar på företaget. Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och framtida medarbetare. Vi genomför regelbundna medarbetarsamtal och har följsamhetsundersökningar för att kunna identifiera och åtgärda eventuella problemområden.

This file is saved digitally and authenticity of the document is guaranteed by the seal in the upper left corner.
Document ID:
67D0DF8E-7B38-BCDB-1C34-1

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK skapar ramarna för ett önskat beteende. Detta underbyggs av vår uppförandekod samt övriga styrdokument och policyer.

Genom aktuell och en uppdaterad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår målsättning med ansvarsfulla inköpskriterier och villkor

Risk	Bedömning	Planerade och genomförda åtgärder under 2023
Osunda arbetsmetoder, kränkningar	Sannolikhet: 2 Konsekvens: 3 Då vår medarbetare av misstag eller oaktsamhet använder sig av felaktig information som kan orsaka stora ekonomiska förluster för Fabege eller dess kunder finns det en risk för att vår trovärdighet som ansvarsfull fastighetsägare påverkas negativt.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter vilket innebär att vi arbetar för att förebygga, upptäcka och åtgärda missförhållanden som kan uppstå i vår egen verksamhet och i vår värdekedja. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger oss värdefull information som används för att utveckla vårt arbete med SPEAK. Vi har även genomfört en kartläggning av risker för kränkning av mänskliga rättigheter och korruption i samband med upphandling, anskaffningsmodell och leverantörsbedömning. Samarbetet med leverantörer följs upp och alla leverantörer granskas med avseende på hållbarhet och mänskliga rättigheter, med extra fokus på riskfyllda, högrisk- och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår ambition är att kontinuerligt förbättra våra processer för att förebygga och upptäcka kränkningar av mänskliga rättigheter. Genom aktiva åtgärder och samarbeten arbetar vi effektivt med vår uppförandekod. Det innebär att vi bedömer och utvärderar våra leverantörer och partners med avseende på hållbarhet och mänskliga rättigheter. Vi kommer även under 2024 att fortsätta arbeta med att förbättra våra processer för att kunna säkerställa hållbar leverantörskedja.

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Informationsläckage, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk med acceptans av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har skärpta regler för marknadsansvariga för att förebygga att känslig information sprids. Vi har också tagit fram en policy för kommunikation och riktlinjer för hantering samt egenanmälan för medieinformation.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk med acceptans av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi arbetar aktivt med att kommunicera i enlighet med vår kommunikationspolicy. Vår målsättning är samtidig förtroendeskapande och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: Digitalisering och ökat användande av IT-system utgör en medelhög risk. Både kända och okända risker på informationshantering	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, ökad kunskap och personalutbildning, tydliga gemensamma utbildningsplaner för säkerhet och policyer och riktlinjer för att förebygga att medarbetare och andra missbrukar som använder vår IT-miljö för exempelvis dom och dess hantering läcker. Vi har ett av marknadens mest utförliga skydd mot att så kallade Ransomware- och Malwareattacker.
Systemutbudd tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens: Bristande systemmässig åtgång till våra system eller både internt och från våra kunder	Vi har flera beredskapsplaner för strategiska system, lösningar och personer. Allt för att förebygga avbrott i leveranser och funktion.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B70DFE35DCB4B4B2AB1138F1C0391F4

Sidan granskad 2021

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 ansvarsfulla neder har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i marknaden har dock varit en fråga som styrelsen ägnat mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har ständigt en vass förutsägbarhet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa utbyrning och lösa befintliga investeringsbesluts finansiering. Därtill ligger vår långsiktiga finansiella strategi fast med fokus på transparens, enkelhet och finansiell balans.

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

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

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

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

202407181170B

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 6 097 Vkr fördelat på 390 733 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 208 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva äganderätten överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Ägare	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	18,6
Blackrock	9,2

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 bitråden 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 lämna förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representationer som detsamma.

Fabege årsredovisning 2023

revisionsrelaterade och skattemässiga rådgivningstjänster. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till nc@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 långsiktig god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning innefattande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revisorn

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs 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 revisionsbolaget Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsbyrå väljas vid årsstämman 2024. Förslag föreligger om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

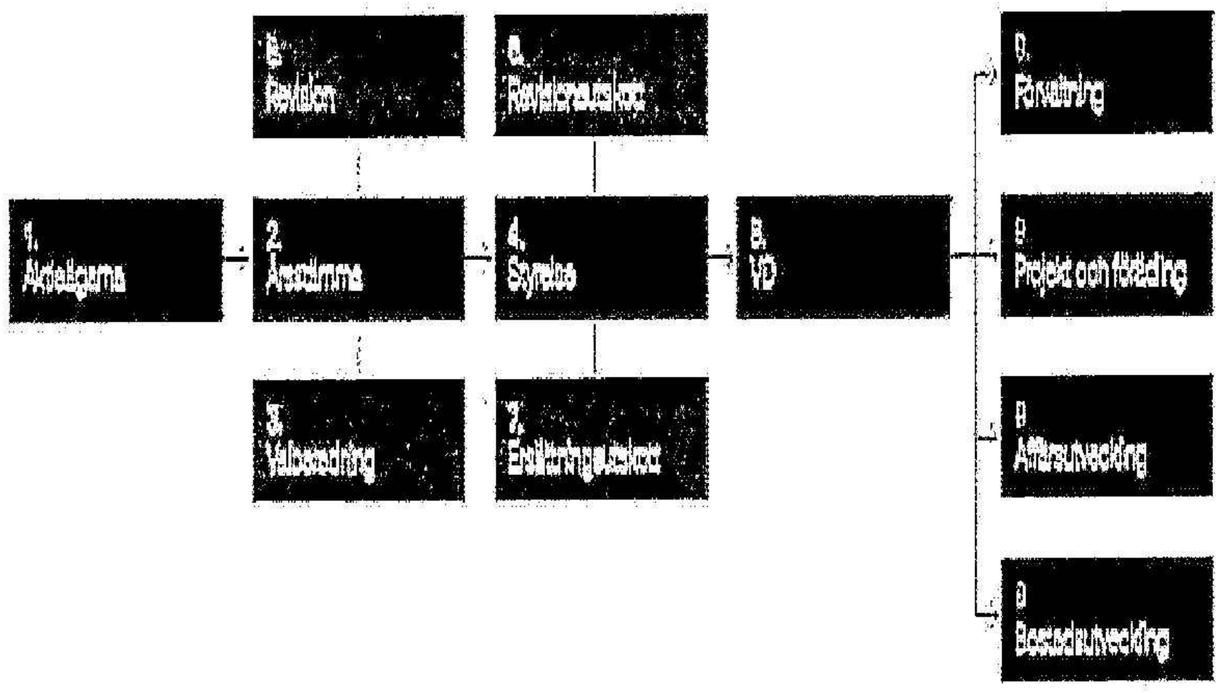
Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges största ägare eller VD. De olika revisionsuppdragen har fördelats mellan revisionsbyrån och Peter Ekberg på ett sätt som säkerställer att Peter Ekberg har god kapacitet att fullgöra sina uppdrag. Vid sidan av att uppdrag som vald revisor även består också i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionspliktig verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en angelägenhet genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

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

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

Bolagsstyrning på Fabege



This document is signed with Penneo's secure signature service. The signed data is enclosed in the electronic document.
Document ID: B7DD5E3D-CB4A-4B0B-9F78-BBD3B4CC5B31

Styrningsstruktur

ningsinstrument för att diskutera och skapa sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Beslutsdokumentation, 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 ses över 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. Inriktningen är att förmånen utskottet bereder ärenden för beslut i ersättningsfrågor till VD och anställda samt. 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 beslutsunderlag
- VDs rätt att närvara och föredra på styrelsesammanträden
- 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

Fabege årsredovisning 2023

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 ledningsgruppsledamöter. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare i syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna att nå koncernledning fastställda och förankrade hydda 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 informerade beslut
- coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 71-72. Koncernledningen träffas löpande på operativa verksamhetsfrågor och på regelbundna besöksmöten. 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.

B. 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 avses genom förvaltning och förädling av fastigheter bestånd samt genom värdeskapande transaktioner, både försäljningar och förvärv i syfte att öka portföljens fastighetsexponering. Samlade fastighetsvärden ger hög marknadskännedom och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad inom affärsområdet. Förvaltning är ansvarsmässigt uppdelat på två chefer, chef förvaltning och chef lokal drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat, organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för 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 Anne Årneby till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet revideras 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 anställda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutas.

20240718111709

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom deras avdelningar/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 anslöt Fabs Global Compact senast 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta vasatid regleras.

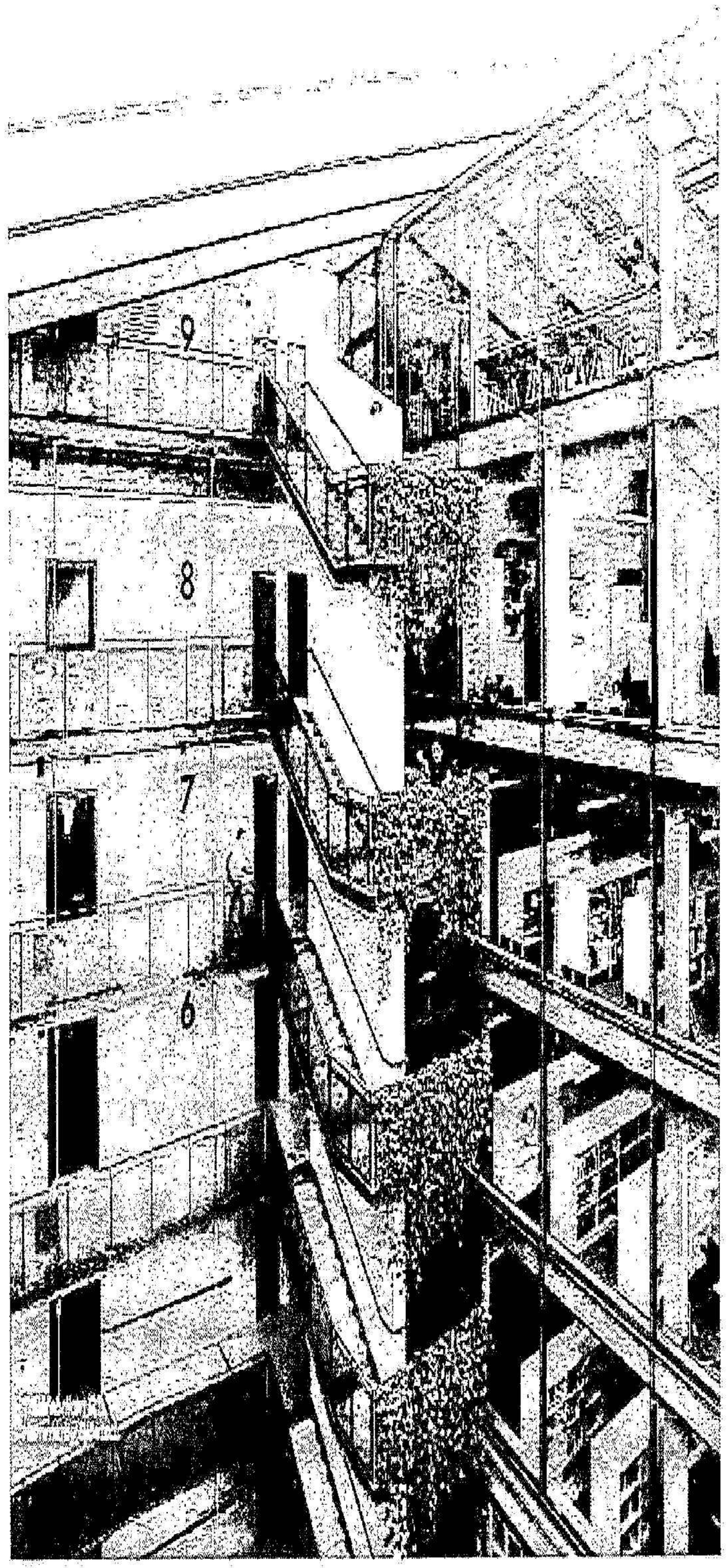
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, 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 mutbetalningar samt etiska diskussioner i samband med förtagarträffar och 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, bland annat genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåsarfunktion som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsarfunktionen inte nyttjats.

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



This file is a digital version of the annual report for the financial year 2023.
Document ID: 97D0FE8B0BA84112A3117A28E0F1C0A1

Fabege Årsredovisning 2023

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

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Det utsågs att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anette Asklin, Mattias Johansson, Martha Josefsson, Stina Lorch Kick, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 tkr (2 450).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att betalas ut i fyra lika delar om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för fastställande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 3 oktober 2023 respektive den 9 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2023, 6 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilket förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska bestå av minst sex ledamöter före årsstämman och representanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen

Det utsågs riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den avgående 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 må-

Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett avseende till bolagsledningen. Arvodering har vid ett tillfälle under året lämnats till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till de utsedda revisorerna framgår av not 48 på sidan 115.

VALBEREDNINGEN

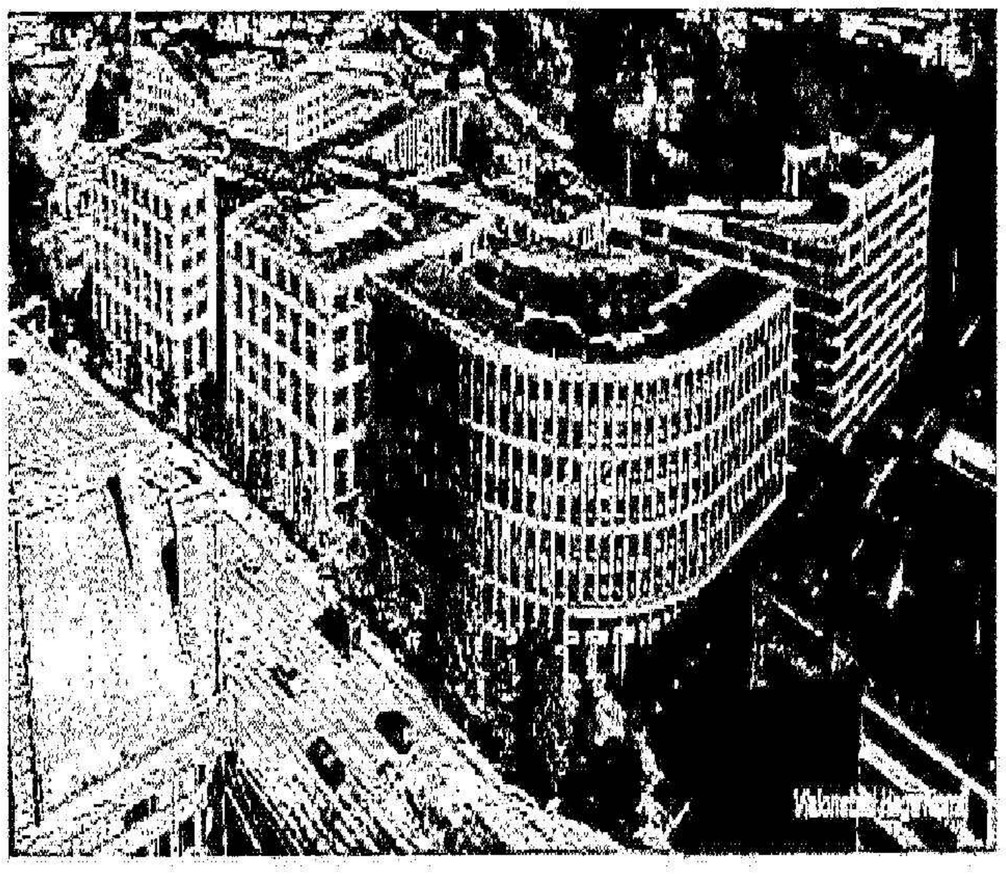
I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna anbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representerar	Andel av röstetal, %
Roman Rybalko, ordförande	Baserad i AB	16,6
Edvard Persson	Cevian	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fonder/Lansforsakringar	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 föreslår omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mattias Johansson samt nyval av Bert Claeys och Sofia Wiklund. Stina Lorch Kick och Anna Åmeby har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.



Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyvalt av Bert Claeys och Sofia Wiklund. Stina Lorch Kick och Anna Åmeby har undanbett sig omval.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

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

Styrelsen eftersträvar kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna efterfrågas 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 Fabegoaktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 har styrelsen hållit 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulum-möten. På agendan vid de ordinarie mötena finns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategi- och marknadsfrågor, organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året tagit upp ett antal utvalda frågor såsom finansiering, pågående och framtagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt utpekande av grundarspaketet för Fabeges MTN-program. De årsrapporterna och andra utskommunikéer 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 knapt 1 miljard av årets genomförda av styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

Fabege Årsredovisning 2023

20240718111710

Bolagsstyrningen 2023 forts

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

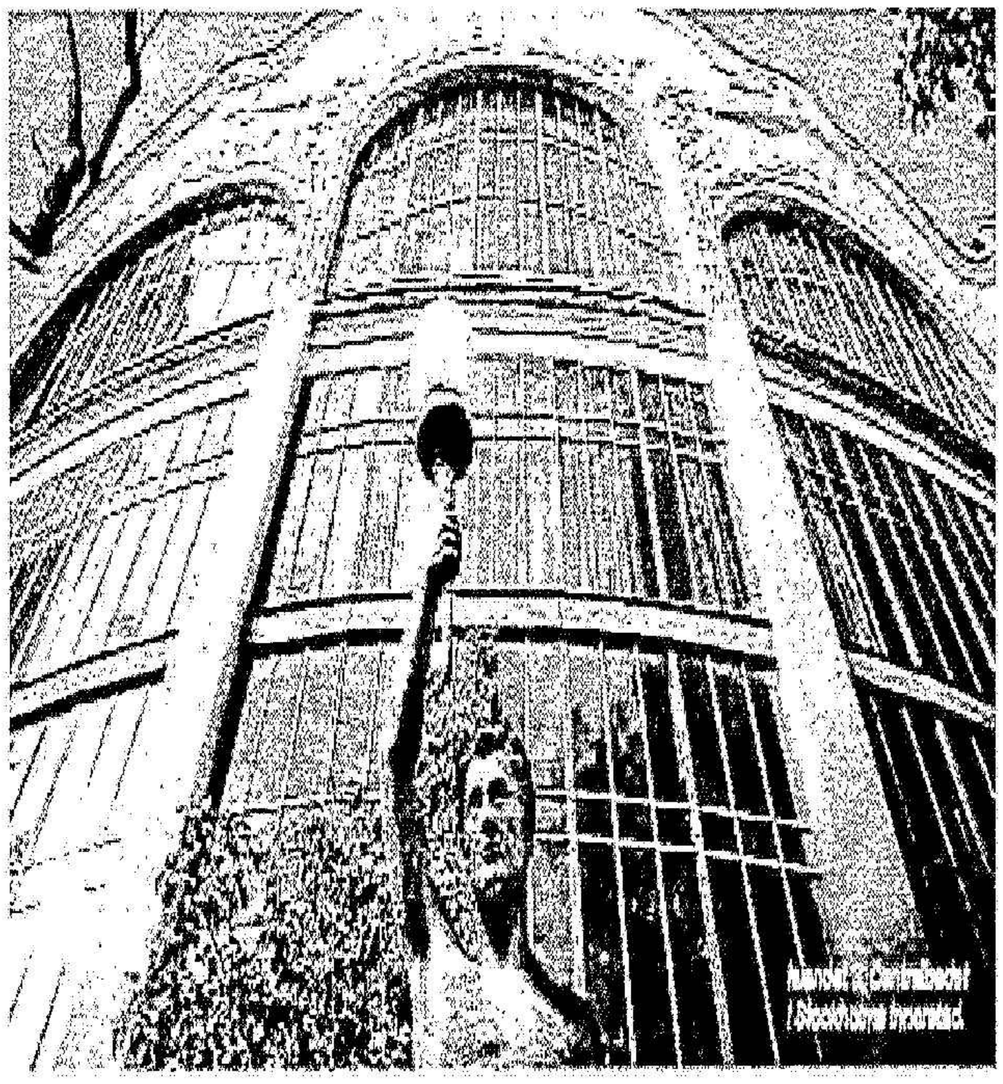
Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabegas del avser 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, medlen och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid val av nya styrelseledamöter ska den samlade 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 arena 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 2 625 000 kronor, varav ordföranden erhåll 800 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåll er 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.



Bolagets årsstämma 2023

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en 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), Wilhelm Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 höll 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 revisionsarvoden inför bytet vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnades 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

Listan är inte uttömmande men har för avsikt att ge en bild av de ärenden som behandlats under året.

Kv1

30 januari
Extra möte – styrelse, bokslutsbyggnader m.m.

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

7 mars
Per capsulam – årsredovisningen 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, strategidag och budget.

This file is a digital representation of the original document signed with Penneo for your security and authenticity.
Document ID: B7D0E3E0-1B2A-11EF-9B5B-1CC1DE1
Penneo

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 också samlokaliserad med betydande inslag av fjärden inom fastighetsförvaltning, utgifter för projektutveckling, kapitalanskaffning av fastigheter samt finansiella kostnader

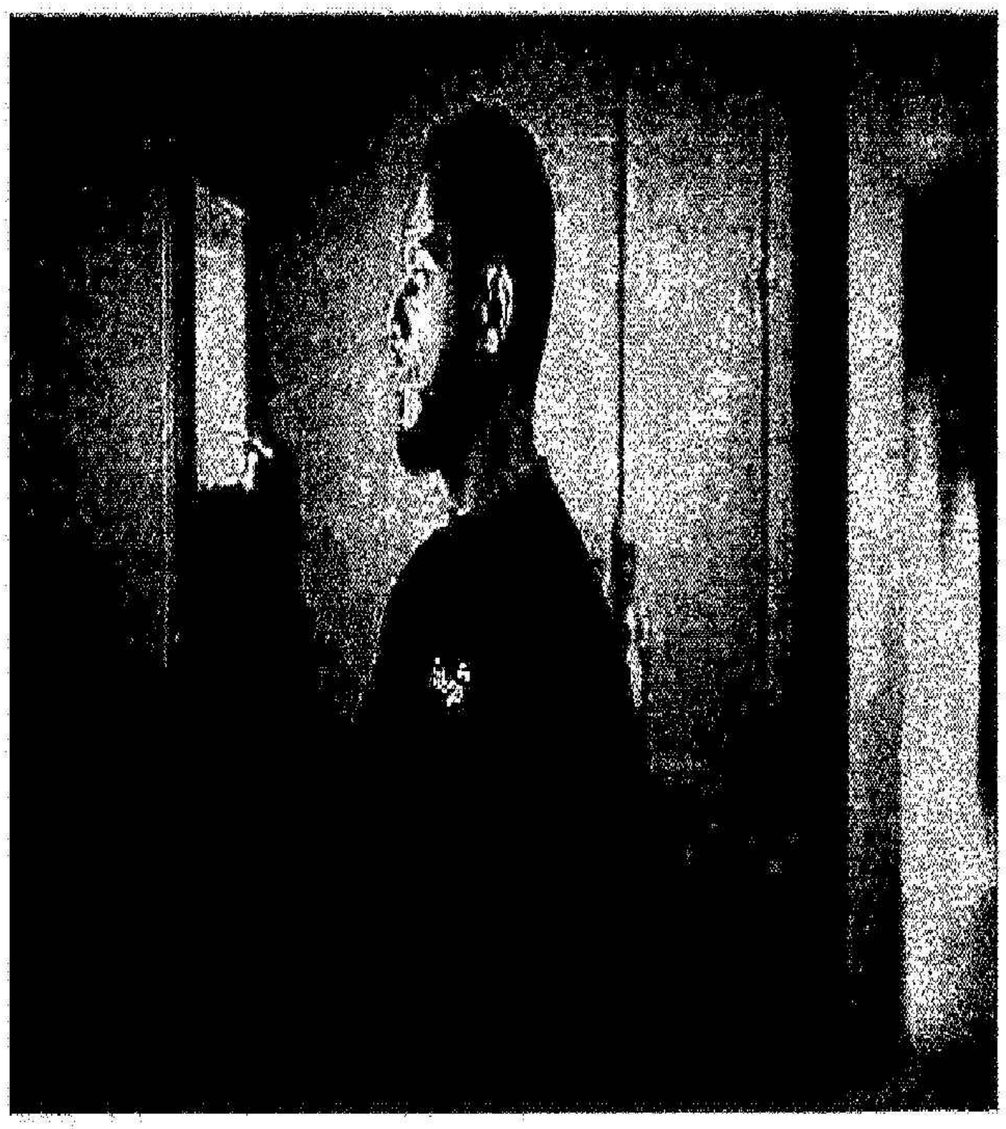
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen antagit en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning 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 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt Bolagets visselblåsarordning. 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 egna verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin tur har en ledar 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, riskhantering och skadeförebyggande. Vidare finns redovisningsprinciper och beskrivningar av interna rutiner för attest och utanordning samt för behandling av transaktionsnära tjänster. Bolagets policies ses över årligen och uppdateras vid behov. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare till organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som regelbundet ses över och uppdateras. I finansrapporterande Fabegas årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering bygger på denna årsredovisning, se sidorna 21–42.

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresbevarande, kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Riskprocess och projekt, genomförande, "ombyggnad" risker
- Riskområde Värdering och Transaktion
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntarisk, finansiell information, skatter
- Riskområde Kommunikation: informationshantering, varumärke, etik



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

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott för 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 sker mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning med fastställande systemspecifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsanvändare.

Information och kommunikation
Bolagsledningen har ansvaret för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät, informationsmöten och löpande information anordnar hållbarhetsarbetare uppdateringar 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 förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är pågår löpande.

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

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

Uppföljning
Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den löpande 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 användbar. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet.

Fabege i december 2023

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

Revisionsutskottet har regelbundet del av de externa revisorernas granskning av redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende halvårsbokslutet 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 i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
Document id: 97DDDF-E9BDDA-4D4B2A-B3B1A

Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget Solna AB, Styrelseledamot i Arma Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revicap Management AB, Statisk Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Arwidsro AB och Jernhusen AB, Styrelseledamot Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 389

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: 2025

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2005

Född: 1947

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

Utbildning: FK kand., nationalekonom

Aktieinnehav: Medmake 268 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Fabeges styrelse

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 Grinova AB, Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och jurist

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anne Ämeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan: 2023
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1970

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

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the eIDAS regulation
Document ID:
B7C6DFEE-6B3D-4A6B-B1C4-1

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot Fabege 2003-2007

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Swedish Green Building Council Medlem Konkurrensrådet 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 82 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna AB samt Jonr Mattson Fastighetsförvaltningen AB

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Grane & Balzon samt Oscarsborg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1968

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 880*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggföretagen

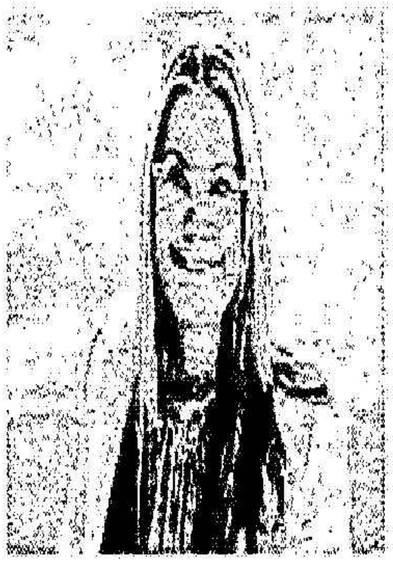
Tidigare anställningar: Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

20240718111713

Koncernledningen forts



Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1976

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 Samhällsbyggnad

Aktieinnehav: 8 451*

Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2008 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Utbyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastigheter AB och Skanska AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: FRS/Swedish Hurnlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

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

Sidan avslutas på 2023

This file is protected with a digital signature.
You are not allowed to modify this document.
Document ID:
87D0FE35BDA4B52A9119ABDD81C214

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår tredjeoberoende hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för fristående 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. Information om hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor gällande verksamheten och dess påverkan på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnitt tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska ge intressenterna information som behövs och ge en helhetsbild av vår ekonomiska, miljömässiga och sociala status och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegakoncernen. Oberoende läggs intressentdialog samt för rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Informationen har inhämtats genom styrelserepresentanter.

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

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en 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 enligts hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA (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 Fabegas årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras om vår påverkan, Fabegas hållbarhetsarbete/strategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI som avsåg 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 fanns representerade. I enkäten bad vi personerna ranka hur Fabege, ur intressenternas perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till friskrivelser och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressenterna anser att verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju belägg vi prioriterade SDG-mål och bolagets egna specifika hållbarhetsområden mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg genomfördes fördjupade intervjuer med koncernstyrelse, företagsledning och kommunen. Detta för att förstå nyanser och hitta synergier mellan de 17 hållbarhetsmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsområden 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 olikhet
- 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. GRI Standards 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidan 25.

2024071811714

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Rapportering sker till revisionsutskott och styrelse. Hållbarhetschefen samarbetar 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 emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vissa finansiell 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. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelser har vi placerat jämförelsetalen till 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 90 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 2) hämtas från respektive fastighets enligt lag om obligatorisk köldmediarapport. Tjänsteleverantörens utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag hur väl 100 procent is drift.

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

Våra scope 3-utsläpp avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån medarbetarundersökningen 2022 (SERO) och hyresgästens användning 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 Vattenfalls elmix om 77,8 g CO_2e/kWh. I år inneflattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men vilka föregående år inneflattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp scope 3 för fastighetsägare.

Energi

Energiförbrukningen drivs av vår energistrategi som utgår från energipolicyn och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategier sätter 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 ombyggnader inom nyproduktioner. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energiintensiteten från våra fastigheter härleds in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både automatiskt och manuellt och vi använder även uppmätt data.

Medarbetare

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

Vi lämnar uppgifter med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtliga data kopplad till medarbetare baseras på faktiska data och är sammanställda och säkerställs av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån upprättade mål.

Leverantörskedja

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

Finansiering

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

Kunder

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

Affärsetik och moral

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

This file is saved with Bluebeam PDF
For more information, please visit
http://www.bluebeam.com
Document ID:
E2EDDFE3CD5A8162A3111C9961C3114

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energiplanering • Anpassningsåtgärder lokalklimatet • Ljudnivå	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall	• God miljö • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatanpassning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansindikator • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Faktisk påverkan av utsläpp i luft, vatten och mark vid stadsutveckling och olika samverkansformer • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansformer	• Klimatpåverkan i byggskedet, energi- och klimatanvändningsskedet och avseende material i slutskedet • Påverkan på miljö, klimat och människor vid konstruktion/ombyggnad fastighetsnära byggnation, drift och underhåll	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund
Vi vill uppnå följande	• Skapa till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader • Fortsätta bidra positivt till miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar • Stärka relationen med stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga och en stadsutveckling av mervärden till människor, kultur, näringsliv och en ökning av arbetstillfällen	• Hälso- och miljöanpassade lokaler byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att utföra sitt uppdrag effektivt • Vår ambition är klimatneutralitet 2035 • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030	• Medarbetarna ska känna att Fabege som arbetsplats uppfyller deras förväntningar • Vi ska eftersträva att bidra över Sveriges största arbetsplatser och nå ett index om minst 80% Great Place to Work
Vad vi gör	• Samverkansprocess, förvaltning och utveckling av områden för hållbar stadsutveckling och stadsutbyggnad • Medverkar till levande och attraktiva områden för hållbar stadsutveckling • Skapar mötesplatser, aktiviteter, kultur och kreativa miljöer med en förståelse för platsens historia, identitet och framtid • Utvecklar kvartersmark och gator för hållbar stadsutveckling • Skapar förutsättningar för en trygg och säker kvarts- och områdesutveckling, exempelvis genom belysning, skötsel, underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet avses väl fungerande miljöer för människor, oavsett ålder, kön och bakgrund, där känsla och upplevelse av otrygghet och rädsla är låg och där människor känner förtroende för att andra människor och samhällsfunktioner finns för att hjälpa och stötta vid behov • Har samverkan och dialog gentemot skolor och lokala idrottsföreningar såsom bollplan och HAND • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt lokal trygghet och trygghet • Samverkar med aktörer/nätverk som har liknande drivkrafter såsom SBC Mini H! Framtidens hållbara kvartersutveckling och Arenastäder	• Förnärma utvecklade hjälpmedel för minskad klimatpåverkan • Bygga en resurseffektiv byggnad certifierad enligt FEBR Gold Fleshus • Minska användningen av deklarerande och förnyelsebar energi • Bidra till ökad kunskap, passiva och fysiska miljöer för att skapa förutsättningar för en trygg och säker stadsutveckling samt att utveckla stadsdelar genom hållbarhetscertifierade fastigheter • Vidareutveckla förhållningssätt och arbetsmetoder för att minska negativ påverkan i våra fastigheter • Utformning av ökade kvaliteter för produktion, förvaltning och tillgänglighet, energieffektivisering och säkerställande av god inomhusmiljö • Öka grönytefaktorn, genom gröna tak och planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar mervärden	• Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin anställning på arbetsmarknaden i stort • Medverkar till trygghet och delaktighet inom hållbar stadsutveckling • Genomför kontinuerlig mätning av nöjd kund-index (NKI), direktdialog, kundundersökningar, kundråd och andra kundkontakter • Säkerställer kundnöjdhet genom kundanpassade lösningar, hög servicegrad och god kundkännedom • Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin anställning på arbetsmarknaden i stort • Medverkar till trygghet och delaktighet inom hållbar stadsutveckling • Genomför kontinuerlig mätning av nöjd kund-index (NKI), direktdialog, kundundersökningar, kundråd och andra kundkontakter • Säkerställer kundnöjdhet genom kundanpassade lösningar, hög servicegrad och god kundkännedom

202407181171S

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av väsentliga hållbarhetsrisker och negativa påverkan	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Icke-partipolitisk • Energiförbrukning • Klimatutsläpp	• Antikorruption • Etiskt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-6: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Riskklassificering • Fabege-5: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-8: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Risker kan gälla bevarandet och underlåtenhet att bevara en miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kunders hälsa och säkerhet på grund av vår affär.	• Genom god affärsetik främjar vi hälsa och mänsklig välmående.
Vi vill uppnå/åtgärda	• 100% av våra mest väsentliga leverantörer ska genomgå utbildning om "uppförandekod för leverantörer, policyer och motsvarande konventioner.	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% taxi och grön	• Vi ska vara en attraktiv partner med mänskligt samspel som genererar nyfikenhet, energi och flexibilitet. Skapa ett förutsägbart för kunder och tjänster att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	rätt att ha rutiner för att bedriva verksamheten på ett hållbart sätt. Vi ställer krav på våra leverantörer för att: • Säkerställa arbetsmiljö på arbetsplatser, lokaler och arbetsfordon. • Motverka barnarbete och tvångsarbete. • Främja barnrättsfrågor och jämställdhet. • Tryggt brandskydd och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på den fysiska miljön genom att följa lagar och förordningar, och arbeta för att. • Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod. • Upprätthålla verksamhet, rekrytering och goda arbetsförhållanden vad gäller kvinnor, miljö- och klimatpåverkan. • Följa policy för miljöanpassad upphandling. • Klimatutsläpp ska reduceras.	• Säkerställa att vi har rutiner för att identifiera, kontrollera, utvärdera, åtgärda, dokumentera, rapportera och följa upp risker och möjligheter. • Fortsatt kunskapsuppbyggnad för att kunna identifiera och hantera risker och möjligheter. • Löpande hållbarhetsanalyser och rapportering gentemot finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på miljö, komfort, klimatanpassning, tillgänglighet, arbetsmiljö, miljöanpassade material och flexibilitet, anpassningsbarhet och förändring som är det vi gärna vill. • Hållbar och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och standarder som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i säkerhet, acceptansmodell och riktlinjer kring korruption. Vi följer allmänt vägar och andra liknande. Tillsammans gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbetsliv och miljö enligt bl.a. Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. • Som stöd i det dagliga arbetet finns alla anställda med representanter från olika verksamheter. Gruppen, som representerar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med att bidra till att bevara relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla lagar och regler. På användar- och regelverket för dagligt ageranden vi tillämpar och med tillförlitlighet och vi avstår från aggressiv och skadande påverkan.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Riskpolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Riskpolicy • Antikorruptionspolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Löpande kvalitetsmätning och riktlinjeuppföljning av samtliga våra leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetliga riskanalyser vid projekt.	• Utvärdering kontinuerlig- och årlig avstämning görs finansiering. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI). • Analys av löpande kundnöjdhetsmätningar. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning av granskningsrapporter. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is created with a trial version of pdfforge Creator.
Document ID:
67d0dfe5-b1a2-4f8e-b1a2-4f8e-b1a2-4f8e

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsanpassade lokaler och tjänster med tydligt fokus på kundens behov • Kundundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats på Fabeges fastigheter • Kundmöten • Kundträffar och event • Kundtelefon • Samverkansgrupp för hyresgäster • Fokusområden för hållbara medarbetare och arbetsplatser • Samverkansråd för samverkansfrågor	• Underlätta för hållbara medarbetare och smarta klimatsmarta och hälsosamma arbetsplatser i attraktiva miljöer • Utformning av lokalen för hållbara medarbetare med, till exempel, flexibelt kontor, energieffektivisering, minskat avfall och återvinning • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service, restauranger, dagligvaruhandel och uteaktiviteter för medarbetare. • Ökad engagemangsnivå för att nå en attraktiv arbetsmiljö genom att skapa platser, lokaler och tjänster som är anpassade för medarbetarnas behov och önskemål • Effektivt och smidigt service till kunden som uppfyller krav och önskemål	• Hälso- och miljöanpassade produktval, byggnader och anläggningar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Förbättra livscykelkostnadseffektivitet och tjänster för minskat klimatavtryck • Bidra till en hållbar stad. • Medverka till trivsamhet och attraktivitet inom hållbar stadsutveckling • Utveckla och använda byggnader • Minska energiförbrukning och den andel som kommer från fossila energikällor • Bidra till stärkt urban struktur, klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald och förutsättningar för hälsa och trivsel samt en attraktiv stadsmiljö • Vårt mål är att vara en hållbar partner där samarbete och dialog bidrar till utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser • Andra engagemangsnivå på kontoret och i närområdet	• Underlätta rekrytering • Uppföljning av mål • Great Place to Work • Värdegrund SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöpolicy • Mångfaldsambassadörer	• Rätt och engagerade medarbetare • Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabeges långsiktigt hållbarhetsarbete • Ökad kompetensutveckling som motsvarar det medarbetarna förväntar sig av arbetsuppgifter som förväntas och som skapar en känsla av delaktighet och sammanhang på arbetsplatsen och i bolaget • Säkerställa lika möjligheter för alla oberoende av kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och sexuell läggning • Motverka diskriminering • Medverka till trivsamhet och attraktivitet inom hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och analytikermöten • Riktade kontakter för nyemissioner och dylikt	• Intensiva diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Prioritera goda hållbarhetsmål med uppföljning i väsentlighetsanalyser • Systematisk arbetsordning rörande löpande hållbarhetsarbete, ung	• Bidra till att upprätthålla stark rådighet över hållbar stadsmark, göra hållbarhet till en självklar faktor vid förhandling samt förtäta befintliga fastigheter för långsiktigt värdeskapande • Bidra till ökad om- och nybyggnation med hållbarhetsmässigt inom bygg- och fastighetsutveckling
Kreditgivare	• Samarbete med kreditgivare och ökat fokus på hållbarhetsanpassning • Presentation, kreditrapporter, årsredovisning, emissionsprospekt • Möten, kreditvärderingar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av banker gröna finansieringar som nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Lösenade hållbarhetsmål skulle samt med finansiärer.	• Kan påverka omständigheter till en mer hållbar ekonomi • Öka andelen hållbara medlemskap som minskar miljö- klimat- och sociala hållbarhetsrisker för fastighetsägarna • Bidra till trivsamhet inom hållbarhet • Bidra till att om- och nybyggnation med hållbarhetsmässiga nybyggn- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Centrala upphandlingsfrågor med krav och uppföljning för att säkerställa att uppförandekod • Möten med samarbetade leverantörer • Avtalsuppföljning med hållbarhetsbestämmelser	• Krav på hög affärsetik och uppförandekod • Lösenade kvalitetsmätningar av leverantörerna • Långsiktigt samverkan baserat på gemensamma mål, resultatuppföljning och dialog om klimatmål och miljöpåverkan • Skapa hållbara och miljöanpassade lösningar	• Skyldighet att följa och uppfylla krav som ställs • Möjlighet att påverka hållbarhetsarbete • Hindra korruption och svartarbete • Trygga grundläggande mänskliga rättigheter • Möjlighet att påverka på kortsiktigt väsentliga områden till följd av ändrade av gällande lagar och regler. Läs exempelvis mer
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter • Samverkansråd tillsammans med näringslivsorganisationen (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum m.fl.) • Samarbetsråd med organisationer såsom Urban Ideon • BID Hammarby • Almedalen och Stockholm • Svenska klimat- och hållbarhetsnätverk	• Samarbete, dialogprocess, förankring och förståelse för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Smarta Gator, Hammarby och Cityregion har riktade mot utpekade • Forum/event med betydelse till gymnasier • Bevilja att bidra med 150 kkr till finansiering av kunskapsuppdrag till Akademiska • Bygga den anläggning som på bästa och hållbara sätt passar Stockholm till 2030	• Bidra till att "Så-grundsamhället angår Fabegeanda • Kännetecknad med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm. • Skapa uppfyllnadsbaserade lösningar för miljöer med en blandning av kontor, bostäder, attraktiv kultur, möteslokaler och restauranger • Använda hållbar mobilitet genom infrastruktur för elbilar, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättningar för cykelstråk • Skapa förutsättningar för en bygg- och fastighetsutveckling

Fabege Årsredovisning 2021

20240718111716

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 står med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att fortsatt säkra 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 ökad 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 energiförbrukning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projektidag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, asfaltsprodukter och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet ningar kostnadsökningen hop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

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

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

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

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla 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 vattenrisk och temporära restriktioner för dricksvatten på flera platser i landet. En ökad årsnederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det blir större

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B27 CDFE3500AA8-1822A3B1-20240718111611

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) 1 (4)

kan bidas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det saknas ett tillräckligt avrinningsområde för dagvattenhanteringen och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i området med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringsledningen att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Längre perioder med torka innebär att grundvattennivån sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheter 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 enklare infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av ett valtnat förhållande som uppstår 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 bedriver 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 val bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att nå netto-noll-utsläpp avseende egenproducerad energi. Främst genom solceller. Syftet är att säkra till vissa andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som kan antas komma att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) och strävar därmed FNs klimatmål. Vårt mål är att till 2020 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 reduktion (scope 3) i linje med 2019.

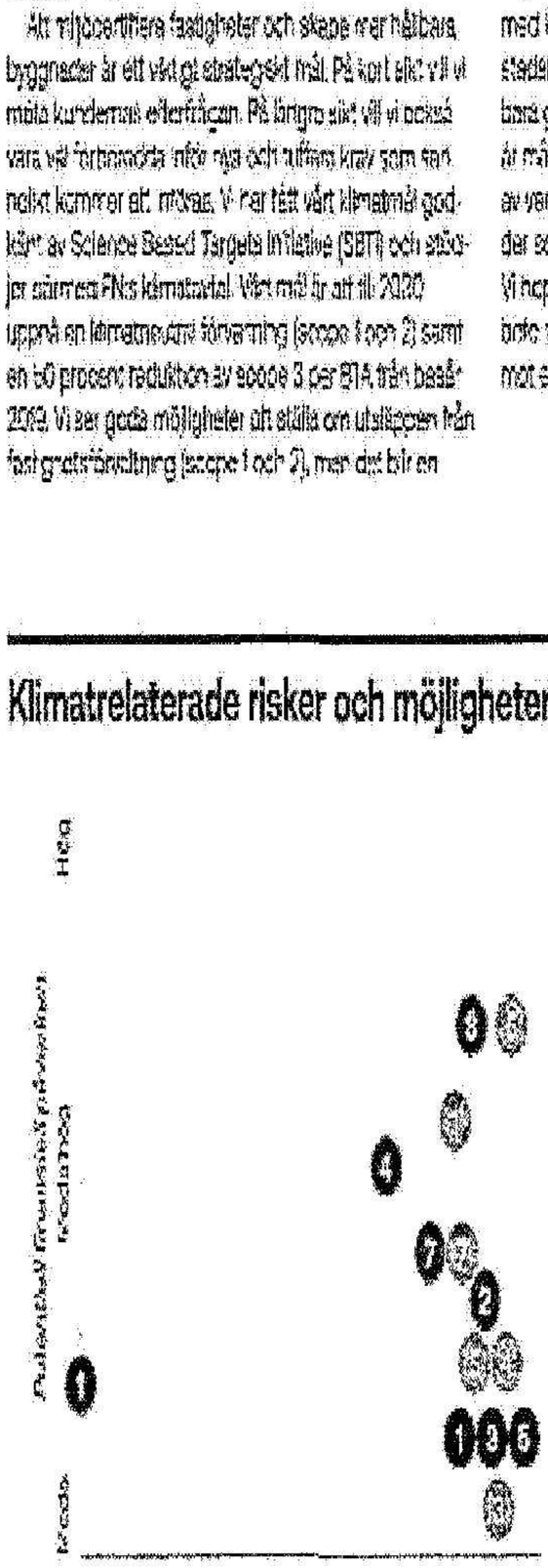
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Att samarbeten är målet att vi, genom att engagerande arbeta i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare.

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

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som styrelsen identifierat	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter
Sidan 50–60, 67	Sidan 56, 78–79	Sidan 50, 78–79	Sidan 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av hur väl samhet, strategi och finansiell planering tar påverkats	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)
Sidan 67–68, 74	Sidan 26–32, 37–38, 58	Sidan 50, 56, 67–68, 78–79	Sidan 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och utvärderingen av olika klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur processer samtar att integreras i ingående hantering	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt hur väl de uppnås
	Sidan 56, 78–79	Sidan 50, 67–68	Sidan 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- Ökande klimatkänslighet
- Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller ökade levnadskostnader
- Ökande fokus på hållbarhetsfrågor
- Ökande marknads- och rykteseffekter
- Förändrade preferenser hos kunder, konsumenter och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- Skyfall och översvämningar
- Ökande temperaturer
- Förhöjd grundvattennivå

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskade energianvändning i verksamheten
- Ökad användningsgrad av förnybar energi
- Lägre kostnadsnivåer
- Ökad attraktionskraft på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar medarbetarengagemang
- Goda finansieringsmöjligheter för gröna finansieringsinstrument

20240718111717

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mätetal (Abs)		Like-för-like (Lfl)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-Lfl	MWh	Electricity	Total landlord-obtained electricity	51 721	51 429	48 293	48 868	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 429	48 293	48 868	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	86	88	86	88	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	MWh	District heating & cooling	For landlord's shared services	63 887	63 537	60 486	61 030	-1
				Fully metered exclusively to tenants	6 815	6 571	6 548	6 384	0
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 702	70 348	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 702	70 348	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	86	88	86	88	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		71,0	72,8	71,6	72,0	-1
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	1 868			
				Total scope 2 location-based	3 451	3 851			
				Total scope 3	15 253	28 768			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		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	441 033	382 850	418 346	398 046	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	86	86	-
		m³/m²/year	Building water intensity		0,334	0,327	0,35	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	3 581	2 742			
				Recycled	1 007	1 284			
				Incineration	1 578	1 451			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			83	86			

[1] Uppgifterna är granskade med begränsad säkerhet av Fabeges revisorer, se revisionsberättelse på sidorna 82–85.

[2] Fastigheter som ingår i Fabeges miljöledningssystem och klimatredovisning.

[3] Uppskattning på grund av att fastighetsägare inte har levererat underlag för hela året eller för scope 3.

[4] Avser icke-farliga avfallsslag som Fabege ansvarar för.

Sidan är granskad 2023

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	Absenteeism	Direct employees	2.0	2.56	-22
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	60	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	35	38	-8
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	23	31	-26
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	39	19	35
				Proportion of departed employees, %	11	8	35
			Total employee number		228	231	-1
			Composition of the highest governance body[2]		7	7	0
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Executive		0	0	0
			Non-executive		7	7	0

[1] Omräknat till helårsanställda. Exklusive timanställda.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	2	5	4	3	–	2	5
Koncernledning, antal	4	4	–	2	6	4	4	–	2	6
Övriga anställda (exkl. koncernledning), antal	91	138	–	137	92	94	138	–	134	98
Alla anställda, antal	99	145	16	139	89	102	145	16	134	97

[1] Samtliga anställda. Exklusive timanställda och Fabege Kompetens. Övriga nyckeltal finns att hämta i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–10	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,6	23,6	43,4	24,1	5,3	45
Män	0,7	9,0	25,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,1	28,0	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %		Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	2[illegible]	Förvaltning och drift	53
Projekt & Affärsutveckling	49	Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	58	Affärsstöd	13
Bilgar Bostad	64	Bilgar Bostad	10

Fabege Årsredovisning 2023

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,89
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,61	2,90

[1] Resultaten är på grund av anonymitetsgränsen (regelbörden) som säger att uppgifter inte får lämnas om färre än 4 anställda ingår i gruppen av något slag för att undvika att enskilda individer kan härledas. Vissa grupper saknas därför i tabellerna och sammanställningen av totalsiffror.

Ohälsotal

Ohälsotalet beräknas på det sätt som anges i Försäkringskassans föreskrifter och allmänna råd om arbetsgivares rapportering av sjukfrånvaro och rehabilitering. Ohälsotalet är ett mått på hur stor del av den avtalade arbetstiden som 200 000 anställda i genomsnitt har varit sjukskrivna under ett år. Ohälsotalet för våra egna medarbetare under 2023 var 413 356. Förutom talet för hela bolaget så redovisar vi ohälsotal för ytterligare sektorer för att underlätta för våra chefer att identifiera och vidta åtgärder. Detta är dessa två indikatorer. Detta är dessa två är förenklade

20240718111718

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenören) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM 7) EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabege redovisar därför endast mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomins 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 EUs taxonomiförordning rapporteras via de finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av kapitalutgifter

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

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

Vår tolkning av när en byggnad har byggts när kopplat 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 även andra aktiviteter i några specifika fall, såsom CCM 7.2. Denna avser när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Bilgar Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Bilgar 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 Bilgar 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 planc:opp 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. Dessa räknas som hotell- eller förbrukadsfastigheter, där användas Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, kommer vi att använda denna framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energideklaration. 2023 genomförs omräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenwise. Denna omräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kravet kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energital om 60 procent under BBR. Vi kravutställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra tidsberäkning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för nya livscykeln enligt Level s i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs också väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

Vad gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som använde har klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån att slimste RCP 2,6-scenario med förbrukat höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser endast hanterat ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

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

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 värme, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedöms i nuläget inte påverka vår portfölj väsentligt alls.

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 7.2)

Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram allt för de krav på vattenförbrukning som taxonomin ställer och ser att vi inom kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi upplever inga större oklarheter kring tolkning av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

Det är ännu inte 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 uppkommer och förbereds för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver lägger vi stort fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsförmåga och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att stärka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas demonteringsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.3)

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi möjliggör nya funktioner i Byggrevisionen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte markera att detta krav uppfylls.

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

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

Våra projekt 2023

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

This file is digitally signed.
Information about signatures
and certificates can be found
in the document.
Document ID:
B2B0DF8E3D0A4A1A9C8B1C8B1

EU-taxonomin forts.

kravet, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka eventuell åtgärdsplan är under framtagande har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska anpassas i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i bolag (kan vara exempelvis markfuktighetsmätning med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven. OPEX: 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 eventuell åtgärdsplan inte fullt ut finns att tillgå. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras in 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 leverantörsrelationer 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 välkomnar och uppmuntrar alla våra väsentliga leverantörer att ställa sig bakom våra 35–36 och 58 avspeglar vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för korruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens total a skattebetalningar. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska konkurrenslagen som har till syfte att främja väl fungerande konkurrens som kan leda till mervärde. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utlysning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats under löpande räkenskapsår för brott mot lagen om offentlig upphandling eller lagen om offentlig upphandling av koncessioner.

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 minimala utsläpp från växthusgaser	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya elproduktionsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga tekniker	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnkraft, 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 värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	85	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

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

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	33	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förkortningar av EU-taxonomins mål i enlighet med EU:s standard. Fabege redovisar endast mål inom Climate Change Mitigation, CCM.

EU-taxonomin forts

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomin samt verksamheter som är förenliga med taxonomin kriterier – uppgifter som omfattas av 2023

Kriterier för väsentlig påverkan

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Ekonomisk verksamhet	Kod(er)	Absolut omsättning	Andel av omsättning 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattenresurser och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattenresurser och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel Omsättning med taxonomi-anpassad verksamhet (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kriterium (A.2) omsättning år 2023	Kategori miljöfrämjande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter																			
Förvalv och åtgärder av byggnader	CCM 7.7	2 233	68%	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	–	Ja	–	–	–	–	Ja	68%	–	–
De miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	68%	68%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	68%		
Varav miljögynnande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)																			
				EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL										
Förvalv och åtgärder av byggnader	CCM 7.7	1157	34%	EL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL								34%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7	7	0%	EL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL								0%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		1164	34%	34%	–	–	–	–	–								34%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 377	100%	102%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		3 377	100%																

This file is scanned with a CamScanner for the purpose of digitalization.
Document ID:
B7D0FE50DA4B1B2A8114A7388DC14

EU-taxonomin

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomin – upplysningar som omfattar år 2023

Kriterier för väsentligt bidrag

Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Absolut belopp år 2023	Andel år 2023	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vattnen och marina resurser (VMR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Förorening (FÖR)	Biologisk mångfald och ekosystem (BME)	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vattnen och marina resurser (VMR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Förorening (FÖR)	Biologisk mångfald och ekosystem (BME)	Minimiskydd	Andel förenlig med taxonomin (A.1) eller som omfattas av taxonomin (A.2) år 2022	Kategori miljöanpassad verksamhet	Kategori övergående verksamhet
		MSEK	%	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; EL; NEL	Ja; Nej	%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	704	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	Ja	18%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		704	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	18%		
Utsläppsnära, koldioxidsnåla verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0%		
Varav omställningsgivande verksamheter			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	630	21%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								46%		
Lösförvärvade av nya byggnader	CCM 7.7	1 647	52%	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)		2 277	77%	77%	-	-	-	-	-								83%		
Kap talutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 181	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%																
Totalt A+B		3 196	100%																

EU-taxonomin forts.

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomin Verksamheter som är förenliga med taxonom kräver = upplysningar som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter, absolut belopp, år 2023	Andel av driftsutgifter, år 2023	Kvalificerar sig för väsentligt bidrag						Uppfyller miljömässigt hållbara kriterier (Taxonomianpassade)						Kategori (enskild riskgivande verksamhet)	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Andel förenlig med taxonomi-kravet (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) omfattningen, år 2023	Kategori (övergångsverksamhet)	
				Klimatförändringsanpassning	Biologisk mångfald och ekosystem	Förebyggande och kontroll av föroreningar	Cirkulär ekonomi	Vatten- och marina resurser	Klimatförändringsanpassning	Biologisk mångfald och ekosystem	Förebyggande och kontroll av föroreningar	Cirkulär ekonomi	Vatten- och marina resurser	Andel av omsättning, enskild riskgivande verksamhet	Andel av omsättning, möjliggörande verksamhet	Andel förenlig med taxonomi-kravet (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) omfattningen, år 2023			
		MSEK	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T	
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	53%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%		
Varav miljömässigt hållbara verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsanpassade verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)																			
				EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL	EL;NEL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	46%	EL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL								46%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL								1%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		73	47%	46%	–	–	–	–	–								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		155	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		155	100%																

This file is created by Fabege for the purpose of digital signature.
Document ID:
B2D0FE8B6B6A4F1...

GRI-index

Utlåtande om användning
Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller mellan perioden 1 januari 2023 - 31 december 2023

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu

GRI Standarder/ämnesområden	Upplysning	Upplysningarnas namn	Sidhänvisning	Krav som avvikelse gjorts från	Skäl till avvikelsen	Avvikelse Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om den organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Ändringar gällande tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt granskande	90, 117-119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 51, 129			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har för närvarande sammanställt data om arbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62-68, 69-70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 66-69	2-10 a-c	Information saknas	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 118			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69-70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	63			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	66			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	66-68, 76-78			
	2-19	Ersättningspolicy	65-68, 126-127	2-19 a-b	Information saknas	Styrelsens arvodesrekommendation till Hållbarhet
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65-68			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information kommer inte att sammanställas
Strategi, policyer och praxis	2-22	Utlåtande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 31			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	33-38, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	33-38, 42, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	33-38, 39-40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27-28			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	26-28, 77			
	2-30	Kollektivavtal	51			

Ernst & Young AB
Box 7850
103 99 Stockholm

Denna handling är undertecknad av Ernst & Young AB:s revisionsberättelse avseende hållbarhetsredovisning.

20240718111721

GRI-index

				Avsteg		
GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	36, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26–29			
Antikorruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	39, 40, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsfall och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42, 67, 75–76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	42, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	42, 67, 67			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem rörande skatt	42, 45, 67, 73			
	207-4	Landsbyråredovisning av skatt	44, 45, 67, 82–83, 100, 105			
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	30			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	30	302-4-a	Information saknas	Angivet år för data varierar, alltså vilket år de har använt
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76, 78–81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	30			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–31, 36–38, 39, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade påverkan	29–32			
	306-2	Hantering av allvarliga avfallsrelaterade påverkan	29–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning - miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	39, 73–76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	39			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	105, 81	401-1	Information saknas	Inte redovisat på ålder, kön och region

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original.
Document ID:
B2 CDFE35ED8A4B52AB 11A7B8D6B41C5B1
Page 4 of 5 - 2023-03-14

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Bidömärkning	Avsnitt Krav som avsnitt gjorts från	Skäl till avvikelse	Förklaring
Arbetsrelationer, hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–76			
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för arbetsmiljö, hälsa och säkerhet	33–36			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och hantering av arbetsmiljö	33–36			
	403-3	Företagshälsovård	33–36			
	403-4	Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation om arbetsmiljö, hälsa och säkerhet	33–36			
	403-5	Utbildning om arbetsmiljö, hälsa och säkerhet	33–36			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–36			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetsrelaterade konsekvenser på arbetsmiljön direkt kopplade till affärsrelationer	33–36			
	403-8	Arbetsmiljöstyrda anställda	33–36, 87			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 66, 73–76, 87			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningsgrupper och bland medarbetare	61, 138			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 64, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	35, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livslångt lärande, utbildning, hälsa/folkhälsa						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	26–28, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansavtal	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 13, 27–28, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Bostadsnöjdhet	7			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Hållbarhetscertifiering	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 väsentliga frågor	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomi	37–38, 82–88			

202407181172

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 utifrån en översiktlig granskning uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra assurerande uppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

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

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som 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 delar av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

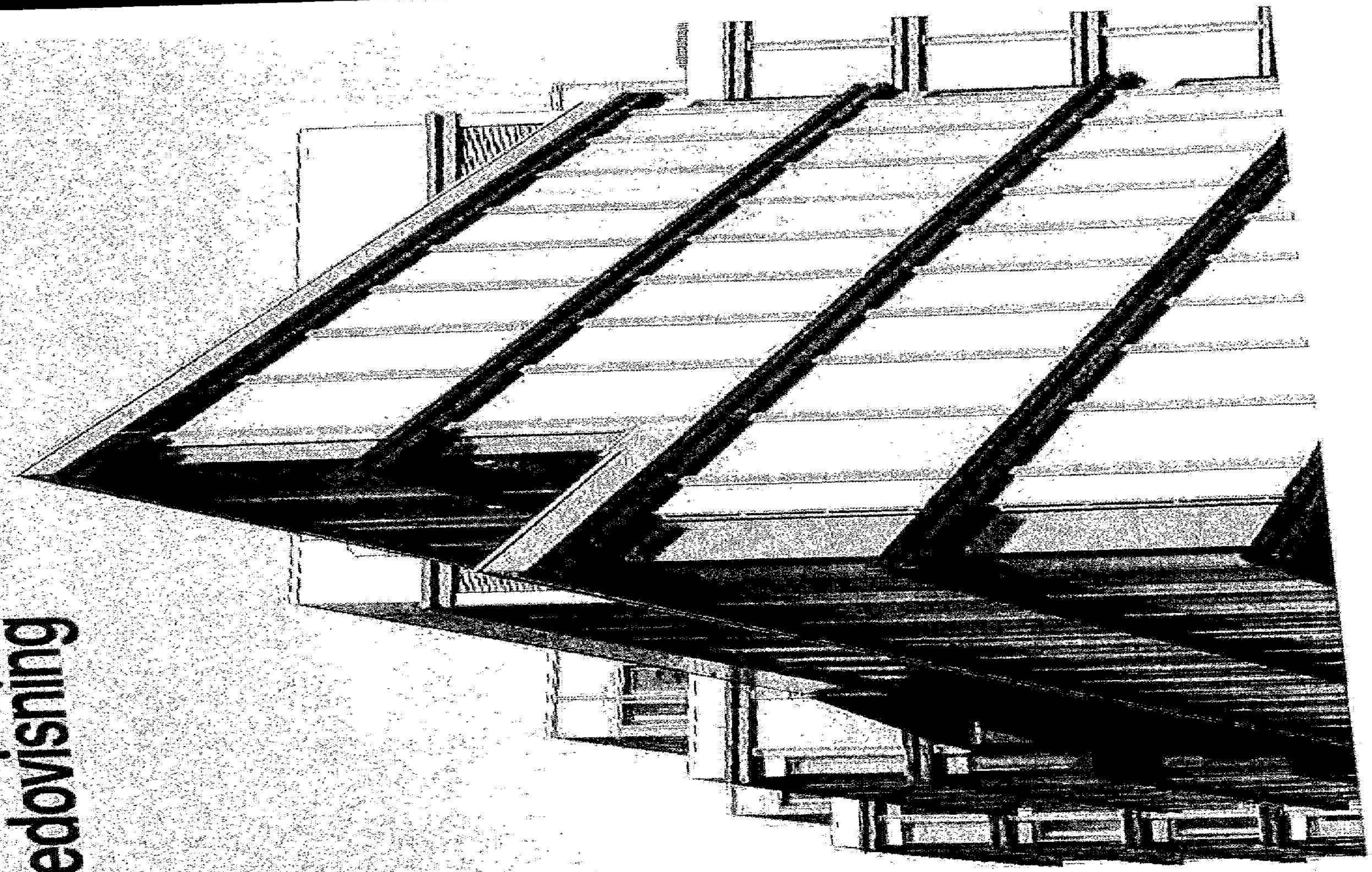
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the eIDAS regulation 910/2014.
The seal is validated for the entire document.
Document ID:
B7A1D3E5-E5A0-4A7A-A8A8-11A7A0E5A0A8
Signing date: 2024-07-18

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Kapitel 1 9
Kapitel 2 23
Kapitel 3 41



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

202407181172

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 398	3 520
Omsättning serviceverksamhet	8	663	565
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	5	4 070	4 085
Fastighetskostnader	9	-1 653	-1 700
Koncernadministration	10	-849	-874
Rörelseresultat		1 568	1 511
Värdeförändringar fastigheter och derivat – orealiserade		2 524	1 240
Värdeförändringar fastigheter – realiserade		4	-70
Central administration och marknadsföring	11	-97	-103
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures redovisade enligt klyvningsmetoden	13	78	14
Övriga intäkter	14	8	2
Resultat från försäljningar av fastigheter	20	34	-33
Rörelseresultat	21	4 098	4 569
Finansiella intäkter	30	49	42
Finansiella kostnader	31	-1	-1
Förändring av värden på finansiella instrument	32	-2	-2
Finansnetto		46	39
Resultat före skatt		4 144	4 608
Aktuell skatt	33	-1	-3
Uppskjuten skatt	33	-1 323	-1 595
Årets resultat		2 820	3 010
Poster som inte kommer att omföras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		1	25
Årets totalresultat		2 821	3 035
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 821	3 035
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		17,84	19,03
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,8	314,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,8	314,8

This page is part of a document that has been signed with a qualified electronic seal.
Document ID:
20240718117231
Verify at https://signera.se/verify

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	15	206	206
Förvaltningsfastigheter	17	76 003	88 348
Nyttjanderättstillgångar	38	949	1 245
Inventarier	18	32	35
Andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang	20	770	145
Fastighetsinnehav för försäljning	21	428	245
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	12
Derivatinstrument	31	866	1 658
Andra långfristiga fordringar	23	723	88
Summa anläggningstillgångar		81 957	92 982
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	320	320
Kundfordringar	25	69	72
Fastighetsinnehav för försäljning	21	15	268
Skattefordran		2	3
Övriga fordringar	26	442	387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	454
Kortfristiga placeringar		35	95
Likvida medel	30	85	67
Summa omsättningstillgångar		1 069	2 167
Summa tillgångar		83 026	95 089

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 037	5 037
Övrigt tillskjutet kapital		1 017	3 357
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 790	37 400
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	37 844	45 814
Räntebärande skulder	29, 30, 38	25 919	29 729
Leasingskuld	38	949	1 245
Derivatinstrument	31	240	5
Uppskjuten skatteskuld	32	3 356	10 105
Avsättningar	33	169	197
Summa långfristiga skulder		30 633	41 281
Räntebärande skulder	29, 30, 38	7 169	2 449
Leasingskuld	38	0	1
Leverantörsskulder		165	144
Avsättningar	33	0	5
Skattekonto	16	11	16
Övriga skulder		345	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	631	1 112
Summa kortfristiga skulder		8 519	4 045
Summa eget kapital och skulder		83 226	92 083

20240718111724

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	5 237	3 017	37 050	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 379	2 379	0	2 379
Övrigt totalresultat				22	22	0	22
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-351	-351		-351
Beslutad/ännu ej utbetald utdelning				-314	-314		-314
Återköp aktier				-736	-736		-736
Summa transaktioner med ägare				-3 081	-3 081		-3 081
Utgående balans per 31 december 2022		5 237	3 017	37 400	45 654	0	45 654
Ingående balans per 1 januari 2023		5 237	3 017	37 400	45 654	0	45 654
Årets resultat				-5 613	-5 613		-5 613
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 610	-5 610	0	-5 610
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-558	-558		-558
Beslutad/ännu ej utbetald utdelning				-180	-180		-180
Återköp aktier				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-738	-738	0	-738
Utgående balans per 31 december 2023		5 237	3 017	31 130	39 344	0	39 344

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
97D0FE3C6BAB1020A3A11C3A1
Fabege Årsredovisning 2023

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	-3,5,10,46	-6	-70
Resultat från andelar som ägs i koncernföretag	45	885	1175
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	45,46	-9	-3
Värdeförändringar, fastigheter	3,39	-1003	1763
Ränteintäkter	47	902	554
Räntekostnader	48	-1075	-846
Skatteintäkter/kostnader	49	108	308
Resultat före skatt		-208	3111
Koncernbidrag	45	0	0
Skatteeffekt	49	189	-439
Årets resultat		-148	2 860

Rapporten över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat.

This file is a digital representation of a PDF document and is intended for viewing only.
This seal is a guarantee that this file is electronically issued by Fabege AB (publ).
Document ID: 20240718111725
PDF Essentials 4.1.1 (20240718111725)

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och andra värdepapper i koncernföretag	48	13 420	13 403
Andelar i intresseföretag	23	-	-
Fordringar hos koncernföretag	24	-	-
Fordringar hos koncernföretag	37	40 799	44 603
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	9	15
Derivatinstrument	31	675	1 850
Uppskjuten skattefordran	10	0	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 903	59 733
Summa anläggningstillgångar		55 914	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7	8
Övriga fordringar		350	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138	121
Summa kortfristiga fordringar		472	132
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 007	5 007
Reservfond/Övrigt bundet eget kapital		3 169	3 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 388	1 458
Årets resultat		142	2 839
Summa eget kapital	39	11 806	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	85	79
Uppskjuten skatteskuld		134	303
Summa avsättningar		220	382
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 32, 36	33 649	32 175
Derivatinstrument	31	242	9
Skulder till koncernföretag	37	15 792	15 677
Summa långfristiga skulder		49 683	47 861
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 32, 36	9 350	9 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	340	547
Summa kortfristiga skulder		9 708	9 907
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	34	5 007	3 168	3 539	11 715
Årets resultat				2 533	2 533
Koncernbidrag				-951	-951
Effekt av ändrad redovisningsprincip				-314	-314
Utdelade vinstmedel				-708	-708
Eget kapital 31 december 2022		5 007	3 168	4 141	12 316
Årets resultat				-147	-147
Koncernbidrag				-568	-568
Effekt av ändrad redovisningsprincip				-192	-192
Utdelade vinstmedel				-	-
Eget kapital 31 december 2023		5 007	3 168	3 234	11 409

This file is protected with a qualified electronic seal by Skatteverket using SEAL Technology and timestamp.
The seal is a guarantee that the digital data has not been changed since the seal was affixed to the data.
Document ID:
B7DDFE8A-EDBA-B102-A8A1-1720809841C3-1
Sidan har undertecknats digitalt

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		4	-68
Erhållen ränta		207	554
Erlagd ränta		-1 076	-648
Erhållet koncernbidrag			-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-977	-160
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-339	-30
Kortfristiga skulder		77	60
Summa förändring av rörelsekapital	37	-262	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 239	-130
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag (koncernbidrag)		-	-
Återbetalning av långfristiga fordringar		7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 034	-2 000
Finansieringsverksamheten	3		
Återbetalning		-881	-881
Erhållet koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		27 000	29 000
Amortering av lån		-23 301	-23 166
Utbetalning av utdelning		-	-368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 818	2 585
Förändring av likvida medel		23	27
Likvida medel vid årets början	33	34	7
Likvida medel vid årets slut	33	1	34

20240718111727

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556043-4523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolagets är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 733, 169 27 Solna. Besöksadressen är Gustavsviken 8. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom förvaltning och fastighetsutveckling och består huvudsakligen av kontorslokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, samt de EU-godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS som ska göras enligt Årsredovisningslagen. Årsredovisningshandlingarna för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och Upplysningar från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning avviker från koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnitt "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärden, utom då det gäller omräkning av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utöver detta Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och omräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemaform. Avvikelser i koncernredovisning redovisas till omräkningsgrunderna i moderbolagets finansiella rapporter vilket avser undantag från IFRS tolkningar.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att tillgångar och skulder, inklusive förvärvade identifierbara immateriella tillgångar och eventualförpliktelser, har värderats till anskaffningsvärden. Förvärvsanalyser har upprättats för förvärv av dotterföretag och fastighetsförvärv som klassificerats som förvärv av tillgångar och skulder. Förvärvsanalyserna har upprättats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Förvärvsanalyserna har upprättats per förvärvstidpunkten och har därefter inte omprövats.

Koncernens rapporter och finansiella ställning påverkas av de uppskattningar och bedömningar som görs av företagsledningen vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och olika andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa utgör grunden för bedömningar av redovisade värden på tillgångar och skulder som inte är tydliga från andra källor. Faktiska utfall kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar om andra förutsättningar eller andra förhållanden skulle uppstå. Uppskattningar och bedömningar som har väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna och som kan medföra väsentliga justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är bland annat värdering av förvaltningsfastigheter och derivat samt bedömningar av pensioner. Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt är också exempel på områden där uppskattningar och bedömningar har väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper som vid årsredovisningstillfället. Ett flertal nya eller ändrade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i använda redovisningsprinciper

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

Vårt mål är att skapa långsiktig värdetillväxt och balansen mellan eget kapital och låneskuld är viktig för möjligheten att uppnå detta. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning hanterar vårt bolags eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 88 244 Mkr (85 814), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 883 Mkr (12 226). Vårt långsiktiga målområde avseende kapitalstrukturen och soliditeten, förutsatt oförändrad värdering, är soliditet på minst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsyftet med avseende belåningsgrad ligger på fastighetsnivå och uppgår till mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och lokalisering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	-	<13,0	5,0
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	2,4
Skuldkvot, ggr (bål skuld)	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	högst 50	42	43

* Utfallet för avkastning på eget kapital är exceptionellt lågt vilket är hänförligt till nedskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi har ingen egen finansiell avdelning utan koncernen har en gemensam organisation för finansiella risker. Finansiering och utlåning till dotterbolag sker, med undantag för vissa undantagsfall, centralt på koncernnivå. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kassaflödesstyrning 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 kostnadsfördelad vad avser olika exponeringsslag, motparter och användning, finansieringsvillkor samt effektportföljen.

Finansierings- och likviditetsrisker

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det fenomen som kan uppstå om, under en viss period, marknadsläget är sådant att det kan vara svårt att erhålla finansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Vi arbetar aktivt balans mellan kort- och långfristig upplåning, särskilt på ett antal finansieringsnivåer. Vårt mål är att ha långsiktiga kreditfaciliteter som täcker minst 12 månaders rörelsebehov och att genomsnittlig återstående kreditavtalstid för långfristig upplåning ska uppgå till minst 3,5 år. Vi har som mål att ha en god spridning av förfallotidpunkter för våra kreditavtal och att ingen förfallotidpunkt ska överstiga 25 procent av totala kreditavtal

Ramanathichattiram Sabha Grant Application

Ramanathichattiram Sabha Grant Application

Ramanathichattiram Sabha Grant Application

20240718111728

Not 3 forts.

Kvittningsrätt

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	825	0	-940	885
Skulder				
Derivatinstrument	-940	0	940	0
Summa	885	0	0	885

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar undantagsregeln för koncernredovisning.

Bolaget har inga finansiella instrument som kvittningsregler är tillämpliga på.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i finansieringsverksamheten	Förändringar som inte påverkar kassaflödet: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	33 029	-5 115		26 913
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 170
Räntederivat, verkligt värdesäkring	-1 589		1 003	-586
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 853	-358	1 003	32 298

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i finansieringsverksamheten	Förändringar som inte påverkar kassaflödet: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 992		6 322
Derivat				
Räntederivat, verkligt värdesäkring	-1 589		1 003	-586
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 884	-534	1 003	31 352

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
E710CF-E38D0A-B2A1B-2A6C1

not 3 forts

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (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
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		48 290					0	48 290		44 629					0	44 629
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			17	16			17	16
Andra långfristiga fordringar	733						733	0	86						86	0
Kundfordringar	83						83	0	72						72	0
Derivatinstrument			825	825			825	825			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	354	330					354	330	342	4					342	4
Upplupna intäkter		81					0	81		62					0	62
Kortfristiga placeringar			66				66	0			66				66	0
Likvida medel	85	1					85	1	67	24					67	24
Summa	1 804	48 701	1 332	834	0	0	3 700	49 535	963	44 747	1 707	1 704	0	0	2 759	46 451
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						18 302	0	18 302						13 872	0	13 872
Räntebärande skulder					32 983	32 823	32 983	32 823					33 241	32 573	33 241	32 573
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					186	5	186	5					144	9	144	9
Övriga kortfristiga skulder					328		328	0					309		309	0
Upplupna kostnader					343	339	343	339					461	460	461	460
Summa	0	0	240	240	33 840	51 469	34 080	51 709	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori framgår av tabellen nedan

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Räntenetto																
Räntebärande medel och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Räntenetto	34	832					34	832	16	864					16	864
Räntekostnader					1 101	-1 075	1 101	-1 075					819	-849	819	-849
Värdeförändringar, netto			-1 003	-1 028			-1 003	-1 028			1 753	1 753			1 753	1 753
Valutakursförändringar, netto			-4	-6			-4	-6			-3	-3			-3	-3
Summa	34	832	-1 007	-1 034	-1 101	-1 075	-1 084	-1 177	16	864	1 750	1 750	-819	-849	1 948	1 858

Fortsättning på sid 77

20240718111729

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsvillkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör att gälla. För detaljer till kompletterande redovisningsprinciper som för avsättningar eller eventualtillgångar, se avsnitt om finansiella tillgångar tillämpas tillförlitlighetsgrad.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncernintierna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar mot koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade kreditförluster, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över totalresultat.

Aktier klassificeras i balansräkningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande värdepapper och andra likvida placeringar värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt affärsmodellen. Eventuella avvikelser mellan anskaffningsvärde jämfört med nominellt belopp redovisas över löptiden. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp då dessa har kort, vanligtvis under tre månader, förväntad löptid.

Bortkänning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med aktuella marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den rörliga räntesatsen för respektive period. De kommande räntenettona som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita avkastningen, vid tillämpning av säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställandet av verkligt värde för avskrivningar används relevanta marknadsdata för ingångsvärden som är observerbara och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder där det är möjligt anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisker 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 återstående löptid (den generella modellen).

Koncernen värderar förväntade kreditförluster för att finansiella instrument så att det som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, penningvärdet och rimliga och verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

För kundfordringar (fordringar relaterade till hyresfakturering) och avtalstillgångar till följd koncernen den förenklade modellen som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar bestäms med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som påverkar tillgångarnas återvinningsvärde som applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och misslyckade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att bedöma det kommer att inflyta. Koncernen skriver bort en fordran när ingen möjlighet till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av nedanstående bedömning av som förväntat är att bemästra samt att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Som ej innehållande andelar fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/ samrådsrätten kassaflöden i normalfallet som tillgångsförvärv, vid fastighetsnära bedömning av en bedömning av riskövergång vilken är väg avgörande för om transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde innebär uppskattningar och bedömningar vilka är att bemästra som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsantagandena och känslighetsanalys av dessa antaganden som har väsentlig inflöde värderingen presenteras i not 17.

Vid värdering av underhållsåtgärdsvärdering görs en bedömning av sannolikheten att ersättningen kan nyttjas. Fastställd underskott som med stöd av skattelagstiftningen kan nyttjas mot framtida vinster ungår underlag för bedömning av uppskjuten skattefordran

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, räntebärande fordringar på intresseföretag och andra bolag görs en bedömning av värdet på rapporterade enhet och avseende investeringar vilket bedöms som förväntas inflyta.

This file is a secure document that has been digitally signed.
Document ID:
B7D0FEE3-D0A8-4B4A-8E1A-1F3B5D2C9E47
Page 1 of 1

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilagor Koncernen	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilagor Koncernen	Totalt
Hyresintäkter	3 301	227	35	23	3 586	2 790	103	53	10	3 056
Omskrivning av fastighetsvärden	–	–	–	553	553	–	–	–	295	295
Övriga intäkter	9	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 310	229	36	576	3 650	2 790	103	53	305	3 351
Fastighetskostnader	-729	-109	-71	-3	-853	-662	-105	-33	-2	-702
Koncernens bostadsutveckling	–	–	–	-540	-540	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 581	120	15	34	2 750	2 128	64	20	-71	2 141
Andel av bruttoresultat fastighetsförvaltning	2 581	120	15	20	2 736	2 128	64	20	8	2 220
Överskottsgrad, %	77	55	43	87	75	77	64	38	82	74
Andel bruttoresultat bostadsutveckling	–	–	–	4	4	–	–	–	79	79
Centrala administrationen	-82	-6	-7	–	-97	-65	-10	-7	–	-102
Rörelseutgifter	-808	-80	-26	-1	-842	-510	-57	-35	-12	-812
Tomträttsavgäld	-45	–	–	–	-45	-43	-1	-1	–	-45
Resultat från andelar i intresseföretag	24	–	–	10	34	-79	-1	44	–	-36
Förvaltningsresultat	1 674	28	-58	63	1 698	1 418	15	25	-83	1 373
Realiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-5 225	-731	-852	-20	-7 831	-157	-64	12	6	-203
Resultat före skatt per segment	-3 774	-702	-910	13	-6 373	1 261	-70	100	-77	1 214
Värdeförändringar derivat och aktier					-1 537					1 750
Resultat före skatt					-7 910					2 964
Marknadsvärde fastigheter	53 552	7 431	6 350	243	73 093	70 341	7 049	7 406	283	85 349
Projekt & obebyggda tomträtter	–	–	–	513	513	–	–	–	392	392
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation 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 resursfördelningen ligger till grund för den segmentsindelning som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilagor. Bolagets nyckeltal och finansiella rapporter som används av företagsledningen för att följa upp och utvärdera verksamheten är uppdelade på fastigheter där direkt hänförliga till dessa enheter (segmentsvis) och övriga som inte är direkt hänförliga till fastigheter (koncernövergripande). Dessa koncerngemensamma poster består av centrala administrationskostnader, finansnetto och skatt. Fastighetsvärdet påverkar av ledningen bedömda förändringar av underliggande antaganden och förutsättningar i fastighetsvärderingen. Förändringar av fastighetsvärden redovisas i den period de uppkommer och ingår därför inte i det operativa resultat som företagsledningen använder för att följa upp och utvärdera verksamheten. Därför påverkar förändringar av fastighetsvärden inte det segmentsvisa resultat som företagsledningen använder för att följa upp och utvärdera verksamheten. Hyror och andra intäkter som fastighetsrelaterade transaktioner avser redovisas i de rörelsegrenar som fastighetens huvudsakliga verksamhet hänförs till

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	108	68	104	66
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	317	82	267	79

Könsfördelning per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,39	3,1
Ålder 50-	1,23	1,27

Redovisningen omfattar endast de anställda som ingår i koncernledningen och styrelsen.

Personalomsättning och sjuktalsmått, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	3,00
Total sjuktalsnivå	3,30	3,00

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	187	60	182	105
varav pensionskostnader		39		42
Dotterbolagen	18	7	22	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året består koncernledningen av VD, vice VD Affär, Ekonomi- och Finansdirektör, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och försäljning, chef teknisk drift, chef fordonsvård, chef HR samt chef affärs- och kvalitetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor och ligger med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare bestämmas av moderbolagets styrelse. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Förbega har en kvalificerad avgiftsbaserad pensionsplan för anställda som omfattas av kollektivavtal. Avsättningarna till pensionsförsäkringen baseras på uppdaterad bedömning på årlig basis med försäkringsmässig beräkning som två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med sammanlagt 8,0 Mkr (11,6) motsvarande 0,6 % (1,1) av prisbasbelopp per anställd exekutiv ledande befattningshavare. Övriga förmåner avser tjänstebil, hemförsäkring, hälsobidrag samt sjukvårdsförsäkring.

Pensioner

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsavsättningen utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller tjänstepensionsplan med pensionsålder 65 år.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgår arvoden till totalt 2 525 tkr (2 463). Därav har styrelsens ordförande erhållit 736 tkr (702) och övriga ledamöter 1 789 tkr (1 761), övriga arvoden är för arbete som har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Övriga ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 338) till VD, 1 527 tkr (1 575) till vice VD samt 2 312 tkr (2 138) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Avgångsvederlag

VD har en mellan bolaget ömsesidig uppsägningstid om sex månader och en avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–9 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och används andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Bonusöverenskommelse

Styrelse och ledande befattningshavare har ingen bonus- eller annan anställningsavtal för VD samt avtalsperioder uppgår till sex månader och annan anställningsavtal till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Lönförmåner	2023 Övriga förmåner	2023 Pensioner	2023 Summa	2022 Lönförmåner	2022 Övriga förmåner	2022 Pensioner	2022 Summa
VD	11 188	57	3 131	14 376	11 740	69	2 916	14 725
Vice VD, Ekonomi- och Finanschef	4 567	123	710	5 400	4 885	117	802	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	531	4 434	18 710	12 936	457	3 956	18 638

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelseledamot	2023 Arvode, revisionsutskott	2023 Arvode, ersättningsutskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelseledamot	2022 Arvode, revisionsutskott	2022 Arvode, ersättningsutskott	2022 Summa
Jan Ljungar (ordförande)	300	55	80	736	575	50	75	702
Anette Asklin	350	100	–	385	350	125	–	358
Mathias Tornevall	255	–	40	333	250	–	45	295
Magnus Nordgren	260	50	–	310	250	50	–	300
Stina Lindmark	250	–	–	285	250	–	–	250
Lennart Mauritzson	255	–	40	333	250	–	45	295
Anna Ahnelöv	255	–	–	285	250	–	–	250
Summa	2 120	220	179	2 525	2 075	210	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen i Förbega. Vissa belopp avrundat anses den verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på avtal om ersättningar som avtalas, och ändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur och Penneo för säker digital dokumentlagring. Dokumentet är arkiverat enligt arkivlagen. Kontrollera äktheten av dokumentet på https://penneo.com/validate

Dokument-ID: E7D0FEE5D3BA4B1C8F1A7A6DC2B1C8F1

Sidan är genererad 2024

ಕಾಡಂಚಿನ ಜೇನು ಕೃಷಿಕರಿಗೆ ಹೊಸ ಆದಾಯ ಮಾರ್ಗ

ಸುಮಿತ್ರಾ ಕೆ. ಹೆಗ್ಗಡೆ

ಕಾಡಂಚಿನ ಹಳ್ಳಿಗಳಲ್ಲಿ ಜೇನು ಕೃಷಿಯನ್ನು ಅವಲಂಬಿಸಿರುವ ಸಣ್ಣ ರೈತರಿಗೆ ಹೊಸ ಆದಾಯ ಮಾರ್ಗವನ್ನು ಒದಗಿಸಲು ಅರಣ್ಯ ಇಲಾಖೆಯು ಜೇನು ಸಂಗ್ರಹ ಕೇಂದ್ರಗಳನ್ನು ತೆರೆಯಲು ನಿರ್ಧರಿಸಿದೆ. ಮೊದಲ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಐದು ಕೇಂದ್ರಗಳು ಕಾರ್ಯಾರಂಭ ಮಾಡಲಿವೆ. ಈ ಕೇಂದ್ರಗಳಲ್ಲಿ ಜೇನುತುಪ್ಪವನ್ನು ಶುದ್ಧೀಕರಿಸಿ, ಬಾಟಲಿಗೆ ತುಂಬಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲಾಗುವುದು. ಇದರಿಂದ ಮಧ್ಯವರ್ತಿಗಳ ಹಾವಳಿ ತಪ್ಪಿ, ರೈತರಿಗೆ ಉತ್ತಮ ಬೆಲೆ ಸಿಗಲಿದೆ ಎಂದು ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ತಿಳಿಸಿದ್ದಾರೆ.

ಕೇಂದ್ರಗಳಿಗೆ ಜೇನು ಸಾಕಣೆದಾರರು ತಮ್ಮ ಸಂಗ್ರಹವನ್ನು ತಂದು ಒಪ್ಪಿಸಬಹುದು. ಅಲ್ಲಿ ಅದರ ತೇವಾಂಶ ಮತ್ತು ಗುಣಮಟ್ಟವನ್ನು ಪರೀಕ್ಷಿಸಿ, ಪ್ರತಿ ಕಿಲೋಗೆ ನಿಗದಿತ ದರವನ್ನು ನೀಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಜೇನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಹಣವನ್ನು ಸಾಧ್ಯವಾದಷ್ಟು ಬೇಗ ರೈತರ ಖಾತೆಗೆ ಜಮೆ ಮಾಡಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಭರವಸೆ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ.

ಕೇಂದ್ರಗಳ ಸ್ಥಾಪನೆಯ ಜೊತೆಗೆ, ಜೇನು ಕೃಷಿಯ ಬಗ್ಗೆ ತರಬೇತಿ ಶಿಬಿರಗಳನ್ನೂ ಆಯೋಜಿಸಲಾಗಿದೆ. ಹೊಸದಾಗಿ ಜೇನು ಸಾಕಣೆ ಆರಂಭಿಸಲು ಬಯಸುವವರಿಗೆ ಪೆಟ್ಟಿಗೆ ಮತ್ತು ಆರಂಭಿಕ ಸಲಕರಣೆಗಳನ್ನು ಸಬ್ಸಿಡಿ ದರದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗುವುದು. ಈಗಾಗಲೇ ಸುಮಾರು ೨೫೦ ಕುಟುಂಬಗಳು ಈ ಯೋಜನೆಯ ಲಾಭ ಪಡೆಯಲು ಹೆಸರು ನೋಂದಾಯಿಸಿವೆ.

ಅರಣ್ಯ ಇಲಾಖೆಯ ಉಪ ಸಂರಕ್ಷಣಾಧಿಕಾರಿ ಶ್ರೀಮತಿ ಲತಾ ಮಾಧವ ಅವರು ಮಾತನಾಡಿ, ಕಾಡಿನ ಸಮೃದ್ಧಿಗೆ ಜೇನುನೊಣಗಳ ಪಾತ್ರ ಮಹತ್ವದ್ದು ಎಂದರು. ಜೇನು ಕೃಷಿಯನ್ನು ಉತ್ತೇಜಿಸುವುದರಿಂದ ಪರಾಗಸ್ಪರ್ಶ ಹೆಚ್ಚಾಗಿ ಕಾಡಿನ ಜೀವವೈವಿಧ್ಯವೂ ಸುಧಾರಿಸುತ್ತದೆ ಎಂದು ಅವರು ಹೇಳಿದರು. ಕೇಂದ್ರಗಳ ಉದ್ಘಾಟನೆಯು ಮುಂದಿನ ತಿಂಗಳು ನಡೆಯಲಿದೆ.

ಕಾಡಂಚಿನ ಜೇನು ಕೃಷಿಕರಿಗೆ ಹೊಸ ಆದಾಯ ಮಾರ್ಗ

202407181173I

baf nillga förmåner. Om koncernbidragen överstiger 162 procent kan avvikelseutfallet inte anges. Vid utgången av 2222 uppgick Fastighets Aktiebolaget Trianon av den kollektivavtalsbestämda pensionsskulden 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 härrör sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	475
Mellan 1 och 5 år	1 733	1 676
Senare än 5 år	374	356
Eventuell garantiersättning	187	166
Summa	3 646	3 173

Avvikelsen mellan totalt bostadsområde per 31 december 2023 och intäkter enligt resultaträkningen 2023 består av uppsagda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av tidpunkten när den 1 mars 2023. Kontrakt avseende bostäder och garageplatser har en löptid på högst 12 månader. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en obetydlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, värme- och övriga intäkter uppgår till 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt enligt med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyresvärdet innehåller under vissa perioder en reducerad hyra som motiveras av en viss ianspråktagandeperiod och/eller hyresfrihet, periodiseras denna under respektive avtalets hela kontraktstid. Rabatterna demineras för avgångsvederlag, nyttjanderätten, vid avancerade ombyggnationer eller i samband med success driftstörning, redovisas den perioden de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Värdeförändring typ av intäkt	2023	2022
Intäkter fastighetsförsäljningsprojekt	563	205
Summa	563	205
Förändring bostadsområdesvärdering		
Övertid	–	–
Vid en tidpunkt	563	205
Summa	563	205

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Birger Jarlstad) utvecklar och säljer bostadsfastigheter och bostadsrättsföreningar. Under pågående redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vid avyttrande bostadsrättsförsäljningar som enskilt minsta värde separat kontrakteras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 för hela fastighetsområdet. Istället säljer vi en rätt till mark och bostadsrätter i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik ägarlägenhet. Vår åtagande 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 det fastställda intäkten för att bostadsprojekt. Redovisningsmodell per bostad motsvarande bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och fastighetsadministration	-358	-321
Fastighetsskatt	-274	-281
Markhyreavtal	-10	-10
Fastighets-förändring och utveckling	-223	-200
Summa	-863	-702

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 548 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser nettoförändring kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (5).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Andra kostnader för koncernen omfattar kostnader för all vård och underhåll av och andra kostnader som sammanhänger med fastigheten.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad samlokaliseringsingår i varav redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 650	74
Bokfört värde och försäljningskostnader	-3 650	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 367	-233
Värdeförändringar avseende under året förvärvade fastigheter	-474	0
	-7 841	-233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-159
Fördelning av latentposten och reglerad resultat		
Positiv	187	2 048
Negativ	-8 026	-2 207
Summa	-7 831	-159

Fastighetsavtalsförpliktelser är en intäkt enligt IFRS 15, belastar redovisas i sin helhet inom respektive segment och löpande mot redovisningsperioden och redovisas helt belopp på tillträdesdagen. Värden eller förluster från fastighetsavtalsförpliktelser redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot marknadsvärdet i fastighetsavtalet.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntenetter, koncernbolag	6	2	934	554
Räntenetter, övriga	22	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-8	-3
Summa	16	11	884	551

Not 14. Räntenetter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntenetter	4	2	0	0
Räntekostnader	-986	-828	-1 075	-847
Summa	-982	-826	-1075	-847

Samtliga räntenetter härrör sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader består av nuvärdesändringen till finansiella exkluderar värdeförändring upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Låneskostnader

Koncernredovisningen för låneskostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom i den mån de innehåller att uppgå till anskaffningskostnad. Vi aktiverar låneskostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid bedömning av låneskostnad att aktivera har en räntenivå motsvarande den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Accesso AB och A K Fabel AB.

This file is protected by Scrive's document security. Document ID: B7CDFE2BBBA2D0A3C1798ED1BC1C3911

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-7	-3	2	2
Uppskjuten skatt	-1 661	-565	160	-428
Summa skatt	1 682	-568	160	-426
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	1 521	-313	64	-64
Skatteeffekter hänförliga till				
Underskott och förändring av skattemässiga underskott för vilka uppskjuten skatt inte har redovisats	-32	22	-55	-11
Nedskrivning av aktier dotterbolag och intressebolag	-	-	-96	-16
Återföring av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	477	3	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-15	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-12	-13	-6	-8
Ej skattepliktig värdeförändring	-	-	156	347
Övrigt	-1	-1	-	-
Summa skatt	1 682	-568	160	-426

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 skatteregler som är fastställda eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt är den temporära skillnaden som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för samtliga avdragsgilla temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas så det är sannolikt att de kommer att kunna tillgodogöras mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar ses över vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att tillgodogöra hela eller delar av den uppskjutna skattefordran.

Jämkningar av uppskattningar av tidigare års skattemässiga underskott redovisas i normalfallet som en del av årets skattekostnad. Uppskjuten skatt redovisas i normalfallet som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen och ingår i årets resultat. Undantaget är när den uppskjutna skatten uppkommer till följd av en transaktion som redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skattefordran och skatteskuld kvittas då det finns en legal kvittningsrätt som dessutom avser samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter vårt bokslutsdatum externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd yrkeskompetens. Fastighetens värderingar har sedan år 2000 genomförts enligt Svenska Fastighetsvärderingsrådets riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Advisory AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna är baserade på kassaflöden under tio år. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Det har fastighetens prestationsnivå gjorts vid värderingstillfället och om det skett förändringar som påverkar värdet i huvudsak omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av portföljen samt av alla övriga tillkommande fastigheter och pågående projekt. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas av externa värderingsinstitut är:

- Förvaltningsfastigheter, normalt årligen vid bokslutstillfället
- Projektfastigheter som genomgått omfattande omdisponeringar och nybyggnad av den del som har karaktären av förvaltningsfastighet
- Övriga projektfastigheter och ombyggnadsprojekt värderas enligt ovanstående

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid värderingstillfället gjorde och projektfastigheter används normalt en kassaflödesmodell där driftnettoverksamhet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en tom- eller tioårig värdetid.

Kalkylräntan utgör att nominellt motsvara det totala kapitalets avkastningskrav. Räntekravet är baserat på en riskfri ränta, bestående av marknadsmässig förväntad inflation och realränta, och en riskpremie. Kalkylräntan för alla fastighetsområden uppgår till 6,5 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för bolagets externa finansieringar med tillägg för fastighetens allmänna risk. Riskpåslaget är individuellt och bygger bland annat på investeringarnas storlek och kontraktslängd. Vilken avkastningskrav värderingsperson använt framgår av tabellen. Under kalkylperiodens första nio år har fastigheterna värderats med kalkylräntor som varierar mellan 6,5–8,0 procent. Restvärdet vid kalkylperiodens slut har beräknats genom att driftnettot för det tionde året efter kalkylperioden kapitaliserats med en avkastningskrav som är 0,5 procentenheter högre än kalkylräntan.

För samtliga fastigheter görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivån samt hyresutvecklingen. För uthyrda ytor används avtalade hyresnivåer vid bedömningen. Bedömning av marknadshyror, framtida marknadsmässiga driftskostnader, vakanser, mark- och byggrätter, vakanser mot mera gynnsamma värderingsantaganden vid bedömningen av fastigheternas marknadsvärden.

Fastighetens förväntade framtida kassaflöden under valda kalkylperioden har bland annat följande

- Hyresintäkter
- Driftskostnader (inklusive fastighetsskatt och lämplig avsättning)
- Underhållskostnader
- Outhyrningsgrad
- Årlig hyresförändring
- Kassaflöden

Värderingsunderlag

Varje fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag

- Kvalitetskrav på information från bolagen om avtal, hyresnivåer, löpande drift- och underhållskostnader, framtidsscenarier, vakanser, planerade investeringar samt en analys av berörliga nyckeltal
- Aktuella besiktningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och underhållsbehov för respektive marknader samt normalårskostnad drift- och underhållskostnad
- Uppgifter från offentliga och privata fastighetsregister, samt data på annonserade objekt och genomförda fastighetsaffärer
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste två åren. Syftet är att bedöma fastighetens standard och skick samt identifiera åtgärdsbehov.

Kontorshyresintervall fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 10 300 kr/kvm
Solna	2 050 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 600 kr/kvm
Farsta/Älvsjö	900 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 550 – 5 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på pantförutsättningar och relevanta prisnivåer vid försäljningar av ospecificerad mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Avkastningskrav, %	5,0	5,2
Direktavkastningskrav, %	3,5	3,7
Kalkylränta, nominell, %	4,4	4,9
Genomsnittlig långsiktig inflation, %	2,5	2,7
Drift och underhåll, kr/kvm uthyrbar area	368	330

Värderingsantagandena och känslighetsanalysen avseende fastigheterna i segmentet värderingshierarki nivå 3 är oförändrade jämfört med föregående år.

Marknadsområden 31 december 2022	Värde, Mkr	Viktad direkt avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	38 976	4,56	-4,4
Solna	36 030	4,81	-9,6
Hammarby Sjöstad	8 045	4,67	-8,6
Farsta/Älvsjö	3 803	5,13	-16,4
Övriga marknader	1 010	5,61	-1,9
Totalt	78 863	4,93	-8,1

Marknadsområden 31 december 2022	Värde, Mkr	Viktad direkt avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 986	3,65	1,5
Solna	42 555	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,6
Farsta/Älvsjö	3 331	4,83	-2,2
Övriga marknader	1 037	4,86	-51,1
Totalt	88 346	3,99	-4,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 931 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,1 procent (-3,3). Värdeförändringen berodde på ökande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav. Förvaltningsbeståndet samt så kallade projektvärden sammanlagt. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78 863 Mkr (88 346).

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	88 346	83 267
Fastighetsförvärv	78	1 369
Investeringar i befintlig fastighetsportfölj	–	2 052
Värdeförändringar, netto, på fastighetsbestånd	-7 931	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	115	0
Försäljningar, återbetalningar och övrigt	-3 803	0
Utgående verkligt värde	78 863	88 346

Värde för värderingsklassen externa fastigheter

Fastighet	Område	Värde, Mkr
Alvik Strand 4	Kungsholmen	72 234
Alstaborg 22	Norrmalm	38 911
Biskopen 30	Norrmalm	22 458
Solhuset Marievik 8	Kungsholmen	45 744
Biskopen 35 & 45	Norrmalm	14 298
Luma 1	Hammarby Sjöstad	33 367
Blackeberg 36	Norrmalm	25 884
Bygget 3	Kungsholmen	31 482
Fjärilen 11	Solna Business Park	30 177
Smidden 1	Solna Business Park	44 849

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring, procentenhet, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	800	43,5%	42,0%
0	0	42,7%	42,2%
-1	-800	41,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdeplustalen, Mkr
Hyror	+/- 10%	31
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	+/- 0,25%	44
Långsiktig bruttomarginal	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde per balansdag värderas med diskonterade kassaflöden. Ett fastighetsvärde uppstår genom att kassaflöden för åren 2024–2033 samt ett restvärde för år 2033 diskonteras till ett nuvärde. Den fastighet som används för att exemplifiera känslighetsanalysen ovan har ett värde på 1 000 Mkr. Ökar hyresnivån med 10 procent ökar fastighetens värde med 100 Mkr. Ökar driftskostnaden med 50 kr/kvm minskar fastighetens värde med 11 Mkr. Ökar avkastningskravet med 0,25 procentenheter minskar fastighetens värde med 44 Mkr. Ökar långsiktig bruttomarginal med 2 procentenheter ökar fastighetens värde med 15 Mkr.

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

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen som används som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller för kombinationen av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och tomträtter, pågående nyoch ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde. Beloppet 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 klassificeras till den del åtgärderna är värdehöjande i förhållande till senaste värdering, övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 235 Mkr (235 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Bygg Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwillen representerar de värden som förväntas tillföras Fabegakoncernen från förvärvad kompetens och marknadspositioner som bedöms växa.

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflödesgenererande enhet, vilken för Fabegakoncernen är Bygg Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den koncerngemensamma enheten Bygg Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av nuvärdet av framtida kassaflöden. Beräkningen av nuvärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en ersättning av liknande typ under de närmaste fem åren. Antagandena om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser utöver den period som täcks av de senast gjorda budgetens prognoser uppgår till 2%. Beräkningarna påverkas inget nämnvärt om antagandena för kassaflödesanalysen ändras till en ändring av diskonteringsfaktorn om 0,7 procentenheter eller att nedskrivningsbehov.

Mkr	2022-12-31	2023-12-31
Ingående balans	235	235
Förvärv	–	–
Utgående balans	235	235

This document is digitally signed.
You can find the signatures in the end of the document.
Document ID:
B7CDE5E8DBA34D2A211 7AEB2CDB1 1CC11
Validity: 18 Jul 2024 11:17:32 GMT

Not 19. Inventarier

Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	51	46	10	10
Investeringar	15	11	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	57	10	10
Ingående avskrivningar	-26	-18	-1	-0
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	0
Årets avskrivningar	-11	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37	-26	-4	-1
Bokfört värde	29	31	6	9

Koncernen har ingångna hyresavtal 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	140	187	-	-
Tillskott	103	66	-	-
Återkallade tillskott	-	-	-	-
Resultatandelar	-	4	-	-
Resultatandel	-75	-57	-	-
Utdelningar	1	-13	-	-
Omklassificeringar	-	3	-	-
Utgående redovisat värde	179	140		
Bokfört värde	179	140	-	-

Namn/Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Resultat andel 2023, Mkr	Resultat andel 2022, Mkr
Urban Service Sweden AB 559026-9397	Stockholm	50,0	2	1
Projektbolaget Odenvägen AB 559179B-3448	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559185-7660	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559102-8758	Stockholm	50,0	0	0
Wilson Fastigheter AB 559250-0783	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB* 969733-4580	Stockholm	88,7	131	111
Arenastaden I Solna AB 559242-6311	Stockholm	50,0	0	0
BPNREP Invest AB 559185-1052	Stockholm	50,0	0	0
59 Solna Strandväg Stockholm AB 559084-9014	Stockholm	50,0	34	24
Summa			179	140

* Arenastaden I Solna KB är samägt med Fabege Arenastaden I Ägar AB (50 procent), Fabege Arenastaden I Solna AB (1,3 procent), Arenastaden I Solna Ägar 2 AB (50 procent), Arenastaden I Solna AB som kommanditdelägare och Fabege Arenastaden I Solna AB som komplementär. Fabege Arenastaden I Solna AB är associerat företag och konsolideras enligt kapitalandelsmetoden.

I de andra intresseföretagen finns ej information avseende intresseföretagens värdepappersportföljer, aggregerade nyckeltal såsom omsättning, rörelseresultat, samt information om fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	198	59
Driftnettot	15	-18
Årets resultat	-102	-57
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 551	3 330
Omsättningstillgångar	6 418	302
Summa tillgångar	9 969	3 632
Eget kapital	3 427	1 728
Övriga skulder	7 242	1 904
Summa eget kapital och skulder	9 969	3 632
Koncernens andel av nettotillgångar		
Ingående anskaffning	1 478	1 145

Gemensam verksamhet

Koncernen har en sådan gemensam verksamhet. Väsentlig verksamhet bedrivs genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsförvaltning 45. Koncernen har bedömt att bolaget är en gemensam verksamhet genom avtalsenliga rättigheter till tillgångar och skyldigheter för skulder. Bedömningen har gjorts med hänsyn till att bolagets finansiella och operativa beslut kräver enhälliga beslut av delägarna.

Vid årsskiftet ägde koncernen 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning 45 AB som i sin tur äger 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning 46 AB. Svenska Fastighetsförvaltning 46 AB äger 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning 47 AB som i sin tur äger 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning 48 AB. Svenska Fastighetsförvaltning 48 AB äger 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning 49 AB som i sin tur äger 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning 50 AB. Svenska Fastighetsförvaltning 50 AB äger 50 procent av Svenska Fastighetsförvaltning

ragerat i avtal och förpliktelser enbart när det krävs att de parter som avser det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamt styrda verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader gjord för dessa i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden: Solna AB om 270 Mkr (216), Hagastaden C Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (164). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att transaktionen anger att andelar i motsvarande fastigheter accepteras i utbyte mot aktier i intresseföretagen, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	15	17	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Försäljningar	–4	–3	–6	–3
Resultat	1	3	1	3
Utgående värde	9	17	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Marknadsvärde, Mkr
Accuray AB ESGRSK-ORAD	1
AK Fastigheter AB – vägda antal uppgår till 18,5% kapitalandel motsvarande 4 040 840 aktier	7
AK Fastigheter – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst räntefordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiell motpart anges att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	621
Tillkommande utgifter	–	–
Försäljningar och avyttringar	–379	159
Nedskrivning	–	–81
Utgående balans	518	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (516) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (573) i pågående arbeten.

Redovisningsprincip
Projekt som exploateringsfastigheter görs i syfte att utveckla och avyttra bostäder, både hyresrätter som bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 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
Värdereglering	–12	–12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	–14
Förlustreserveringar	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 på kapitalbelopp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiell motpart anges att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Befintliga kundfordringar anges också som utgör kreditsäkerhet accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 0 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (225) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 10 Mkr (8). Därtill ingår också aktuella medel om 227 Mkr (0).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningsvinster för sålda ej tillträdda fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonton för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har ingen egna bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 296	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 296	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 1,5411 kr.
Fabeges utdelningspolicy är 50 %.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip
Egna aktier
Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt, från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annuleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserade vinster.

This file is protected by electronic seal.
The seal is used to detect alterations.
For your security, we recommend that you view the document in Acrobat Reader.
Document ID:
E7C0B3FE-E6C0-4A1B-9E3A-B1C2D4F5A6B7

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad checkräkning	660	660	660	660
Utnyttjad del	-109	0	-109	0
Outnyttjad del	552	660	552	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 189	2 948	6 350	2 420
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 360	23 865	18 868	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 513	12 238	8 813	10 039
Summa	32 062	33 341	32 030	32 573

Bedömt värde ansetts vara en god approximation av verkligt värde på räntebärande skulder baserat på framtida kassaflöden diskonterade med för Fabege tillämpliga marknadsräntor, se not 3.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en återstående räntebindningstid på mellan 1 och 10 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristigt derivatvärde	878	1 859	878	1 859
Kortfristigt derivatvärde	47	30	47	30
Summa derivatvärde	925	1 889	925	1 889
Kortfristigt motpartsvärde	0	0	0	0
Långfristigt motpartsvärde	-340	0	-340	0
Summa motpartsvärde	-340	0	-340	0
Totalt	585	1 889	585	1 889

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Redovisningen regler. Derivat motsvarar i dessa fall de delar som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen som säkrades per balansdagen till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resp rad som berörs av säkrad risk. Värdeförändringar redovisas i övrigt över totalresultatet på separat rad. Värdeförändringar återfinns

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-442	-573	-	-
Skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	11 285	10 439	-	-
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-22	-10	-7	-45
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	11 362	10 165	134	303

Nedanstående tabell visar förändringen av uppskjutna skattefordringar och skulder under året.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	10 165	9 139	303	1
Förändring via resultaträkningen	1 197	1 026	-169	302
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående balans	11 362	10 165	134	303

Vägd genomsnittlig skattesats för uppskjuten skatteskuld/fordran

Det underliggande underskottsavdraget i koncernen uppgår till cirka 2 0 Mdkr (2 8), vilka bedöms bli förbrukningsbara mot framtida överskott och för vilka uppskjuten skatt har beräknats. Årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är -283 Mkr (-238) hänförligt till förändringar av temporära skillnader och 1 6 3 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20.6 procent.

Not 33. Avsättningar

Avsatta avsättningar om 155 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till garantier (106). Övriga belopp avser skälig kostnad på fastigheter vilka förmånsrätt för betalning på fastigheter och a. 34 Mkr (36) samt avsättning för besittningsskydd 23 Mkr (13).

Mkr	Övriga	Avsatt till pensionen	Total
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	10	-	10
Årets återförda avsättningar	-	-5	-5
Utnyttjade belopp av årets avsättningar	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pensionen

För information om avsatta avsättningar till pensioner se not 5.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen 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	426	321	3	-
Upplupna räntekostnader	165	149	152	144
Övrigt	321	442	342	433
Summa	801	1 112	338	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	26 348	20 432	-	-
Aktier i dotterbolag	15 364	15 186	-	-
Koncerninterna	-	-	15 817	15 829
Summa	41 062	35 618	15 817	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	146	174	644	859
Borgensförbindelser och åtaganden till intressebolag	345	243	345	362
Summa	490	518	1 189	1 221

Koncernen har pensionsförpliktelser om 14 Mkr (15) som tryggas genom pensionsförsäkringar. Säkringstillgångarna som kapitalförsäkringarna till fullo täcks av det tillgångar i gäldgas som kapitalförsäkringarna till fullo täcks av det tillgångar i gäldgas

Not 36. Erlagd ränta

Under året betalade erlagda räntor koncernen till 1 150 Mkr (874), varav 83 Mkr (2) har aktiverats i fastighetsförvärven. Moderbolagets räntebetalningar framgår av kassaflödesanalysen.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av rörelsefordringar	174	536	-438	939
Förändring av rörelseskulder avseende räntekostnader, förutbetalda hyror samt övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130	86	138	-357
Summa	304	622	-300	20

Stockholm den 1 februari 2024

20240718111734

Not 38. Leasingskulder

Koncernens leasingavtal är hänförliga till kontorsfastigheter och större betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). Samtliga nyttjanderättstillgångar är upptagna i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av diskonterad framtida leasingavgift för året därefter med diskonteringsränta om 4 procent (samma som vilket är bedömt som det genomsnittliga marginella låneräntan för koncernen). Kostnaden för kortfristiga leasingavtal redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga upplysningar
Övrigt utnyttjande avser nyttjanderätt Birger Jarlstad. Per den 31 december uppgår dessa leasingskulder och nyttjanderättstillgångar till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 832 Mkr (830).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och tillgodohavanden hos finansinstitut. Likvida medel investeras även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigående tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel redovisas till deras nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backahill AB ett bestämmande inflytande över Hemsö AB. Under 2023 har koncernen köpt 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsultjänster om 5 Mkr (2) från Born Advokatbyrå köpts in där styrelseledamoten Jan Litborn är delägare. Inköp från Brandia, där Mathias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillskott om 80 Mkr (58) har lämnats till Arenastaden i Solna KB. Nyss Svensk Fastighetsförmedling AB är ett samarbetsbolag med att säkerställa MTN-program. Bolaget ägs av Calena AB, Dios Fastigheter AS, Fabege AB, Pelagos Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda mot pantsatta fastigheter och aktieägarlån. MTN-ramen uppgår till 2 000 Mkr (2 000). Per den 31 december 2023 Fabege utestående obligationer om totalt 724 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 föreslagen utdelningsbelopp uppgår till 585 238 773 kronor. Utbetalningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 344 677 396 aktier. Den totala utdelningsbetalningen kan komma att förändras fram till den mest avstämningsdagen beroende på förändring av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämman hålls den 9 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Koncernbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-291	-277
Administrations- och driftkostnader	-158	-145
Summa	-449	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ackumulerad nedskrivning av aktier i dotterbolag	-65	-75
Koncernbidrag	736	398
Utdelning	750	1 220
Summa	981	1 823

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	18 452	18 977
Försäljning av dotterbolag	65	75
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 517	18 452
Ingående nedskrivningar	-5 052	-5 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 117	-5 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Mkr
Birger Bostad AB 556307-4604	Stockholm	100	863
Hässelby Strand Stockholm AB 556620-7022	Stockholm	100	3 728
LBT Holding Company AB 556847-7584	Stockholm	100	2 763
Fabege Förvaltning Sverige AB 556727-5289	Stockholm	100	5
Fabege Förvaltning Nya AB 556795-2859	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning NS AB 556834-9430	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning Jordbro AB 556804-3353	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning AB 556770-5764	Stockholm	100	0
Fabege Förvaltning Centralen AB 556770-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Bygg 583 Utvecklings AB 556772-5548	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556993-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

1 Förutom ovanstående ägs det även andelar av mindre värden i dotterbolag. Andel ägs i dotterbolagen är lika med andelen av röster. Totalt finns i koncernen 247 koncernbolag (248).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är sådana 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 och företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget för att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för avgångna tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterande eget kapitalandelar 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 ägda andelar överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. Inga portföljförvärv av finansiell anläggning. Om skillnaden är negativ redovisas denna samman direkt i resultaträkningen som en post som förvärv till följd av förvärvet resultat efter omprövning av skillnaden.

This file is a digital representation of the printed document.
Document-ID: EVDOKBEB1V1C2A1V1C2A1V1

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 830	3 427	3 360	3 407
Andra revisionstjänster	350	150	350	150
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	53	53	53	53
Summa	4 233	3 630	4 083	3 610
PwC				
Revisionsuppdrag	679	852	–	–
Summa	872	852	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det åligger bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annan assistans 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

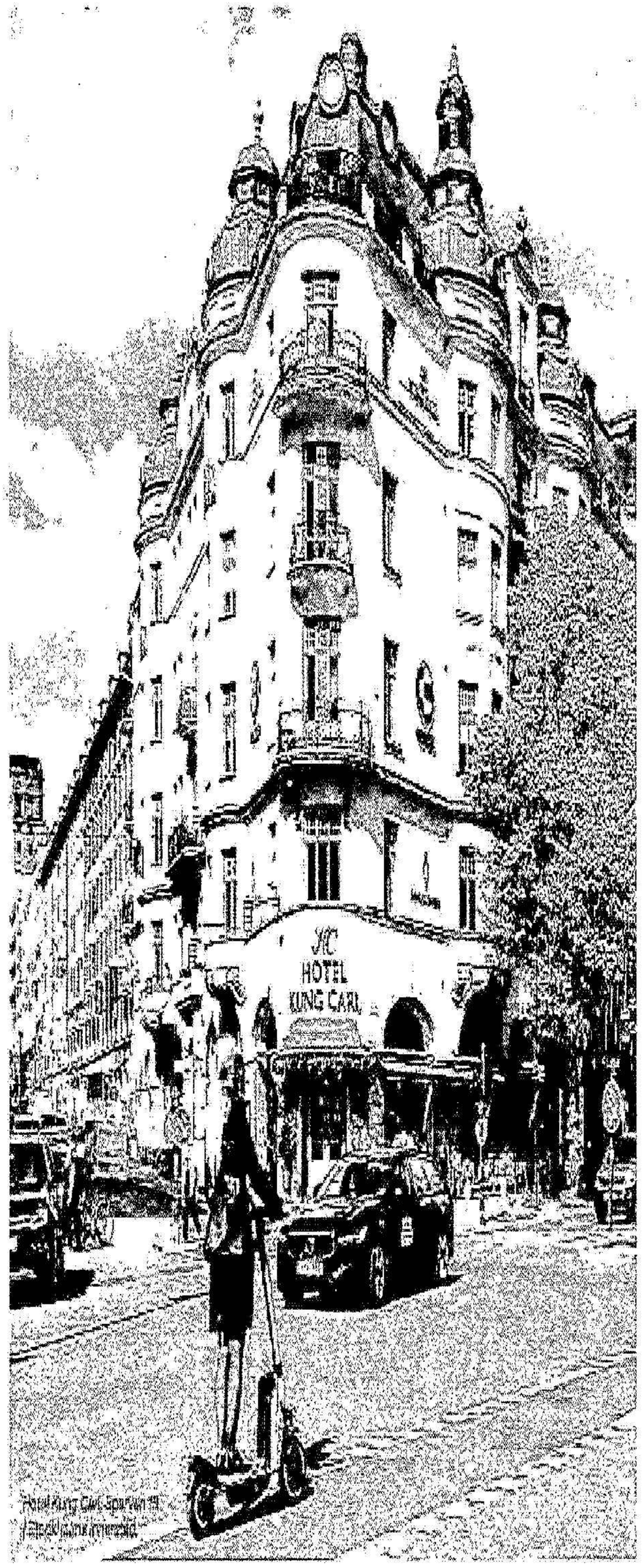
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	kr
Balanserat resultat	3 385 868 206
Årets resultat	-139 865 426
Summa	3 245 792 580

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 1,90 kr per aktie	568 238 779
Överföres balanserat	2 677 553 801
Summa	3 245 792 580

Utöver ingående eget kapital består årets utdelningsbara medel av 31 december 2023, som i enlighet med 17 kap 3 § 2 st 3 p aktiebolagslagen (2005:551) ska tillföras fritt eget kapital, av 314 577 096 kr av Fabeges dotterbolags utdelningsbara medel, som kommer att förhandras fram till årsstämman med anledning av koncernbidragsrätten bland annat på grund av dotterbolagens ägartillskott



Fabege 2023

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt BFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Åmeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is a signed with a Penneo.com document.
The signatures and the integrity of the document can be verified by anyone using the validation service provided by Penneo.com.
Document ID:
E4DDFEE6DDA4B4B5A1E1

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1623

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 de hållbarhetsupplysningar som ingår på sidorna 61-72. De upplysningar som ingår på sidorna 43-48 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen och ger en 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 hållbarhetsupplysningarna på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningarnas övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och koncernräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport i egen har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott enligt förordningens (EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt internationella Standarder för Revision (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende förvaltningsbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på den kunskap och förståelse, ingen förbjuden tjänst som avses i Revisorsförordningens (EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden är de områden som vid vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades i samband med vår revision av och vid bildandet av vår uppfattning om dessa. Vi gör inte några uttalanden särskilt om dessa områden.

Utöver det som beskrivs i avsnittet Värdering av förvaltningsfastigheter har vi fastställt att de områden som beskrivs nedan är särskilt betydelsefulla för revisionen och ska beskrivas i revisionsberättelsen.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 983 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare, vilka huvudsakligen utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en mindre del av beräkningar av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighet och innefattar kassaflödesmodeller som innehåller bedömningar av framtida avkastningsnivåer. Värdeförändringar kan uppstå till följd av externa och interna omständigheter som innebär att förutsättningarna för värderingarna förändras. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till redovisningsprinciper och redovisning på sidorna 80-82 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder som var inte begränsat till dessa:

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, att bland processen för investeringsanalys, tillståndsansökningar och upprättande av projektbudget
- Granskning av redovisningen av projektkostnader pågående projekt
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter är korrekt

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 som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande om årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bekräftande 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 uppenbar väsentlig diskrepans mellan denna information och årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt förvärvat under revisionen och bedömer om information i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som vi utfört kommer fram till att det finns väsentliga felaktigheter i denna information, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser när så är lämpligt 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 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 ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 ligga till grund för våra uttalanden. Risken för att väsentliga felaktigheter inte upptäcks är högre än för en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av den interna kontrollen.
- Skaffar 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 bolagets interna kontroll.
- Utvärderar lämpligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar och tillhörande upplysningar.
- Utvärderar om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer 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 och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållanden kan dock göra att ett företag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar revisionsbevis avseende de finansiella uppgifterna för koncernföretagen eller affärsverksamheterna inom koncernen för att uttala oss om koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi informerar styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkter för när den ska slutföras. Vi informerar också om eventuella betydelsefulla brister i den interna kontrollen som vi identifierat i samband med vår revision.

Vi lämnar också styrelsen en förklaring om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och informerar dem om alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i förekommande fall åtgärder som vidtagits för att eliminera risker eller motstånd där som 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 av väsentlig betydelse för väsentlig granskningsåtgärder, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida de inte lagar eller andra författningar hindrar offentliggörande av information om frågan.

Fabege den 6 februari 2024

This is a translation of a document originally issued in Swedish. In the event of any discrepancies between this translation and the Swedish original, the Swedish original shall prevail.
Document ID:
ERCDF-1-1-en-SE

20240718111736

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vår målsättning 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 uttalanden om Esef-rapporten

Uttalanden

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 är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en internkontroll 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 den mot 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 vår granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller detaljerade krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och använder ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genomföra åtgärder för att 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 har säkerställt att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra att uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten av de taxonomival som styrelsen och verkställande direktören har antagit.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i det giltiga XHTML-formatet, en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av de av de valda koncernmässiga resultat-, balans- och noträkningarna, kassaflödesanalyser samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-05-29 och har varit bolagets revisor sedan 2022-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is saved in accordance with the ESEF Regulation.
Please see the Digital Signature for more information.
Document ID:
BYPDKP-FEBBQ-HOBGA-YOGB4-1

Fastighetsbestånd

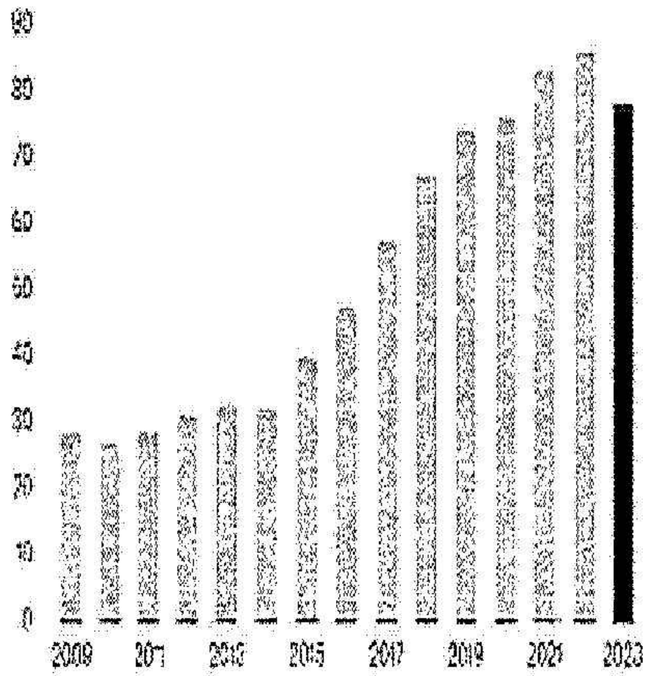
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Sweco.

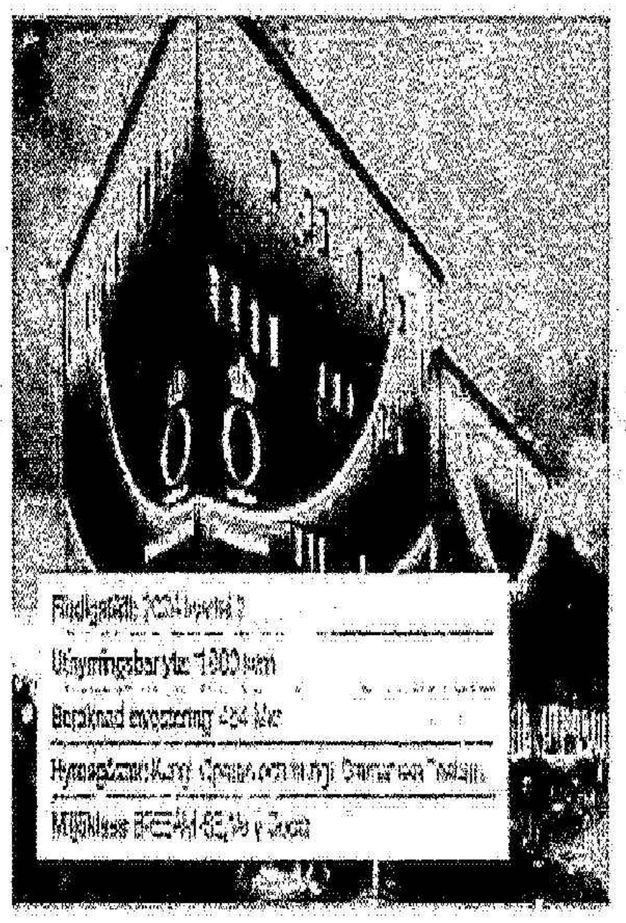
Fastighetsvärde 2009–2022

Miljoner



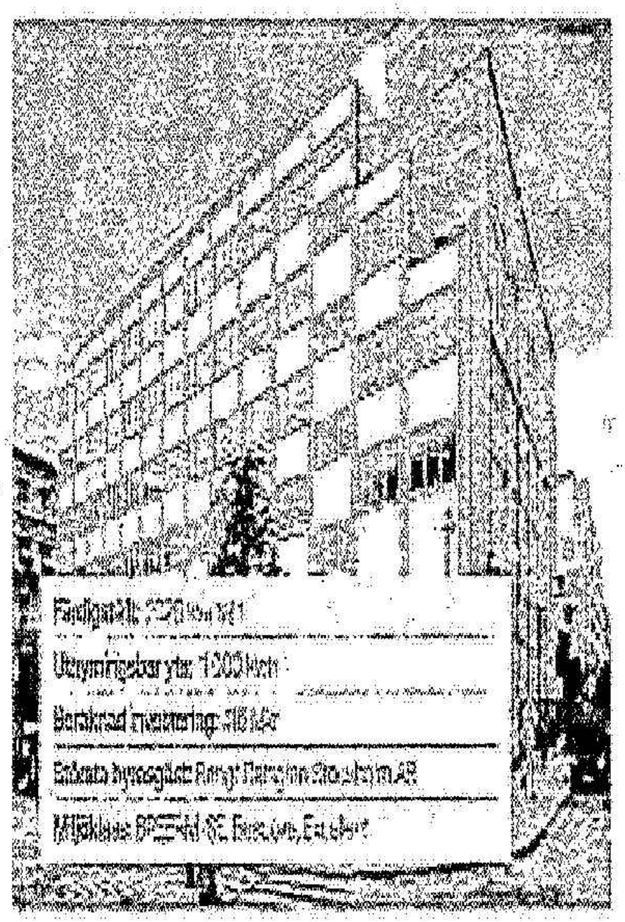
Regulatorn 4
Flemingsberg

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. Då finns olika typer av aktiviteter kommer många samtidigt i byggnaden ställa höga funktionskrav på omkringliggande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekorationer tillverkas och förvaras för föreställningar som kommer att transporteras både inom, samt 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 Hammarby kanal. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel nutiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på lunchen.



20240718117737

Fastighetsbestånd

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

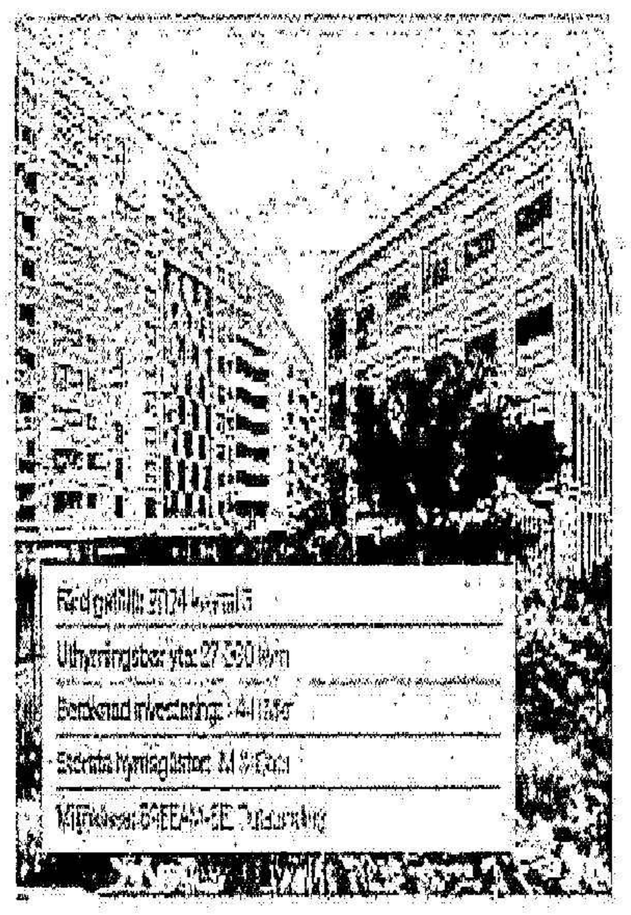
Haga Norra är Arenastadens nyaste stadsutbyggnad, ett nytt stadskvarter med en hållbar blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på rörelseytor. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast tio minuter till City och med Hagastaden runt hörnet, blir det en tillgänglig och trivsamt plats för medarbetare, boende och besökare.

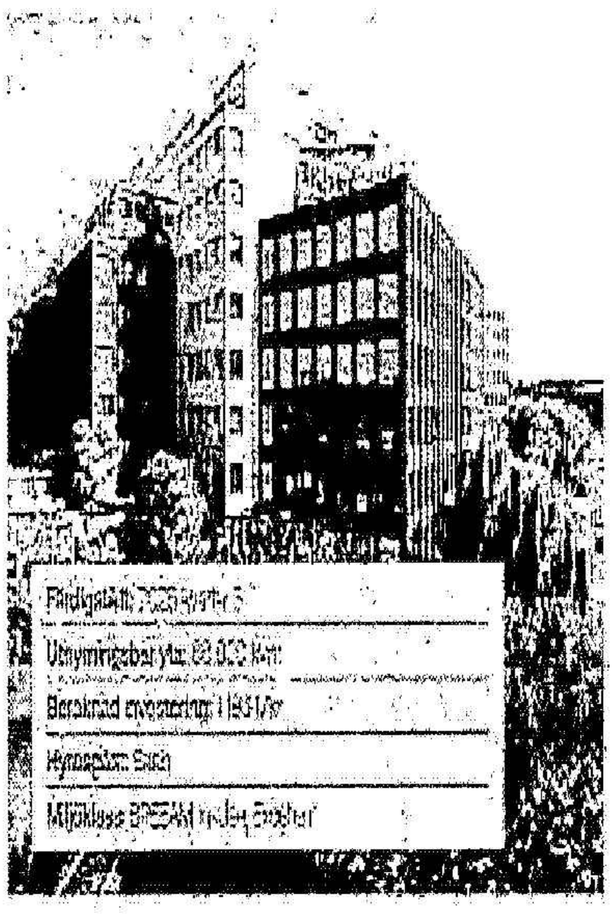
Nöten 4
Solna Strand

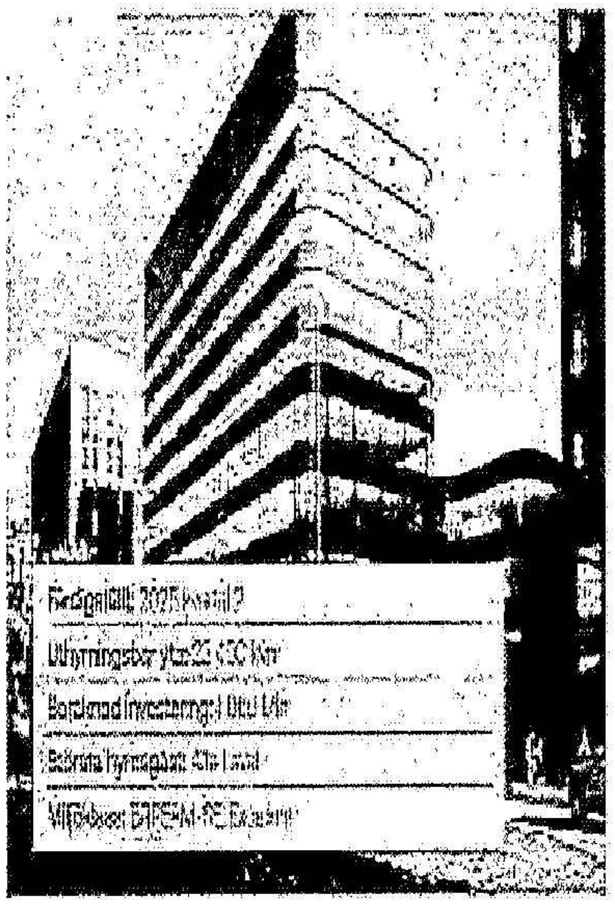
Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omfattar fastighetens samtliga ytor till 2046. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skattebetalarna. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet som berörs med 1 600 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt bygg och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Idéerikt, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Laval sedan det första århundradet och det är det som har gjort att vi har kunnat förbli världsledande inom värmeöverföring. Vi har sedan dess varit med och format den moderna industrin och vi har varit med och skapat den hållbara framtid som vi ser idag. Vi har alltid haft som mål att vara bäst på det vi gör och att ligga i framkant när det gäller att utveckla och förbättra våra produkter och lösningar för att möta våra kunders behov och förväntningar. Vi har alltid haft som mål att vara bäst på det vi gör och att ligga i framkant när det gäller att utveckla och förbättra våra produkter och lösningar för att möta våra kunders behov och förväntningar.







This document is signed with Penneo's digital signature.
The signed data are cryptographically secured and tamper-evident.
Document ID:
B7D6FE8SDNA8V1G2A3 11-7-2024 1:29:31 PM CEST

Fastighetsbestånd

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	109	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 230	1 247	1 248	1 256
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	93	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 873	3 724	3 568	3 243	3 186
Överlåtelsegrad, %	75	74	78	75	73

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,35
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,82
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Apoteket 4	Flemingsberg	Kontor	902
Totalt			902

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2			
Huvudsta 31	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Gråsten 2			*2 883
Orgelpipan 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			81 890

Största kunder

Kund	Andel, %*	Löper till År
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8	2037
Ica Fastigheter AB	3,8	2030
Canvardum Stockholm City AB	3,6	2034
Tele2 Sverige AB	3,6	2031
Tele2 Sweden AB	2,7	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Blic AB	1,7	2031
Stadens Skolhark	1,5	2024
Swed Bank AB	1,3	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2029
Summa	28	

* Andel av totala kontraktsvärde

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Normalm	Kontor	23 211
Bocken 39	Normalm	Kontor	20 486
Kanonbatteriet 2	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 35 & 46	Normalm	Kontor	14 286
Lumo 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	39 357
Stormyrevädersliv 38	Normalm	Kontor	25 984
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 402
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	36 177
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Notan 2	Solna strand	Kontor	57 179
Pegasus 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Landet 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 358
Hagen Mindre 7	Normalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestängd, År
Stockholms innerstad	38	684	3,69
Solna	51	426	5,96
Hammarby Sjöstad	10	272	2,06
Flemingsberg	9	78	2,79
Övriga marknader	4	50	1,96
Totalt/genomsnitt	100	1409	4,53

* Fastighetsnära kontor ingår i övriga marknader i tabellen

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	592	17
2025	368	518	15
2026	287	580	17
2027	134	457	14
2028	58	170	5
2029+	80	874	25
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadskontrakt	189	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

* Varav drygt 100 mkr avser kontrakt som förlängts eller på annat sätt avtalats om före årsskiftet

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	68 349
+ Förvärv	78
+ Investeringar egna, M+ och ombyggnad	3 107
+ Försäljningar	-3 603
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 837
Utgående värde 2023-12-31	79 093

Fastighetsbestånd 100%

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrilokaler	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 850	19 314	19 237	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 404	28 823	32 580	38 934	965	74 990	690 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 817	20 594	0	491	8 770	138 685
Flemingsberg	15 642	1 774	31 736	0	0	1 149	50 220
Övriga marknader	20 690	486	2 074	0	4 386	11 533	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 631	48 311	14 018	128 629	1 248 518

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mdkr	Hyresvärde, Mdkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	61	949	53 635	3 408	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	460	–
Mindre delen av portföljfastigheter	20	64	6 989	6	–
Summa	100	1 248	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	36	312	29 176	1 612	91
Varav Solna	31	697	35 833	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	19	153	5 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	65	3 935	73	–
Varav Övriga	4	42	1 015	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor, 52%
- Butiker, 4%
- Industrilokaler, 4%
- Övriga, 10%

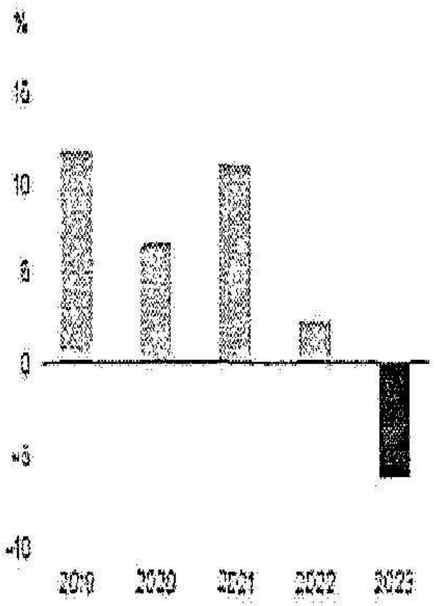
Uthyrningsbar yta per kategori

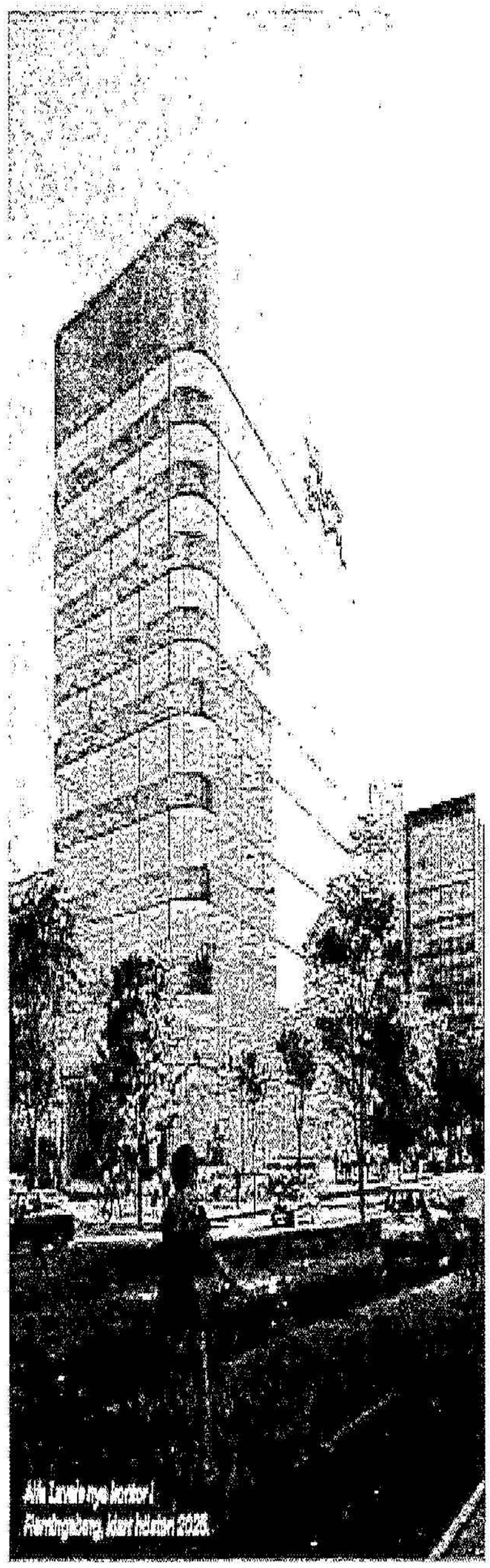
- Kontor, 70%
- Butiker, 5%
- Industrilokaler, 10%
- Övriga, 15%

Fastighetsvärde per område

- Solna, 47%
- Innerstaden, 38%
- Hammarby Sjöstad, 10%
- Flemingsberg, 4%
- Övriga marknader, 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





This is a digital version of the official annual report submitted to the Swedish Companies Registration Office. Only the official version in the PDF format has legal validity.
Document ID:
E7CDF5E5DBAB1624B1A3C1A1

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	Värde upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verksamhetslokaler	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	466	393
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3 2024	27 000	68	95	1 350	1 441	930
Plåten 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2026	11 000	19	35	535	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2026	6 900	93	19	553	193	105
Segmentet 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2026	23 400	37	69	818	1 060	620
Kolet 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2026	95 000	100	165	1 829	1196	284
Summa				145 100	84	364	5 406	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

[1] Genomsnittlig uthyrningsgrad per 2023-12-31

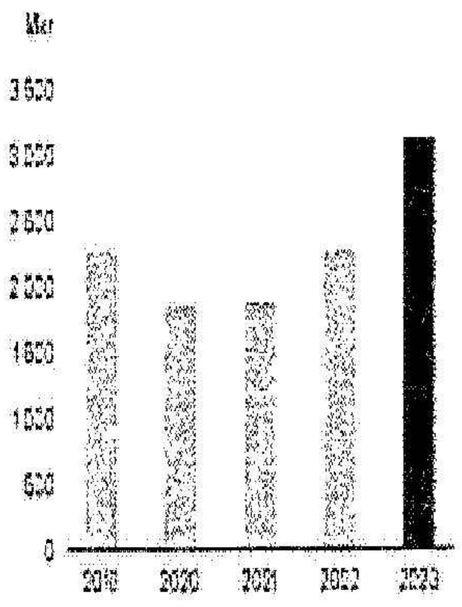
[2] Hyresvärdet är det värde i dagens förhållanden av samtliga pågående projekt som återstår att hyra ut. 364 Mkr av totalt 364 Mkr är avtalat per 31 dec 2023

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	52 400	13	9 000
Solna	307 600	21	7 000
Hammarby Sjöstad	49 900	76	6 000
Flemingsberg	268 700	9	4 700
Birger Jarlstad	–	–	–
Övriga	20 300	100	1 500
Summa	877 900	21	6 800

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	3 600	0	0
Solna	209 900	44	9 400
Hammarby Sjöstad	24 800	19	14 900
Flemingsberg	384 500	0	5 200
Birger Jarlstad	17 500	82	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	820 100	31	7 000

Investeringar



20240718111739

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
G	1	Aspholmen 22	Norrmalm	Döbelnsg 22, 24, Kungsleden 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A-B 13	1902/2002	25 130	650	1 378	0	0	955	28 211	1 186 000
G	2	Barnmorskekvarnen 38	Norrmalm	Rådmansg 61-63	1953	15 807	1 166	2 376	0	0	5 629	25 984	875 000
G	3	Basken 35	Norrmalm	Linnégatan 22-24	1931	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 206 000
G	4	Basken 36	Norrmalm	Linnégatan 22, Kungsg 2-4	1931	18 946	2 095	1 489	0	0	55	20 485	1 151 378
G	5	Basken 45	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1937	0	0	0	0	0	0	0	0
G	6	Basken 47	Norrmalm	Linnégatan 8	1930	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
	7	Basken 52	Norrmalm	Linnégatan 14-16		146	0	0	2 212	0	0	2 358	163 200
G	8	Diamanten 3	Kungsholmen	Kungsbropen 3 m fl	1937	5 370	0	249	0	0	0	5 619	343 000
G	9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 8	1939	3 504	48	198	0	0	0	3 750	137 889
G	10	Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1933	11 080	853	2 930	0	0	2 411	17 174	408 000
G	11	Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1933	6 340	2 605	940	0	0	1123	12 908	384 000
G	12	Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 151	1933	13 405	2 362	4 577	0	0	5 501	26 486	434 000
G	13	Hagen Mindre 7	Norrmalm	Brunnsgatan 27-29	1931	9 851	1 318	746	0	0	2 187	13 882	535 429
G	14	Halvdan 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1934	5 243	0	12	0	0	755	6 010	250 143
G	15	Lärkan 13	Norrmalm	Tegnérgatan 4	1934/1938	6 539	0	1	0	0	0	6 540	232 000
G	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 28 A-C, Vanadisvägen 8	1927	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
G	17	Norrlyse 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1951	6 345	0	216	0	0	526	7 087	435 000
G	18	Ormindalen 19	Vasastan	Sveavägen 169-173, 195	1962/1967	16 422	1 537	783	0	0	2 071	20 073	511 000
G	19	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakargr 18	1970	6 994	0	231	0	0	3 320	10 245	552 000
	20	Oxen Mindre 38	Norrmalm	Wahrendorffsgatan 47 A, B	1970	122	0	0	3 822	0	3	3 947	158 364
G	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stenebergsg 63-67	1944	10 282	68	830	0	0	2 638	13 930	263 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stenebergsg 69-85	1959	18 312	3 067	1 844	0	0	2 226	25 348	536 000
G	23	Plan 27	Norrmalm	Brygggr 12A	1937	1 835	0	182	0	0	0	2 017	124 150
G	24	Plan 31	Norrmalm	Barnhus Brogr 27-29, Vasagr 38	1958	4 516	385	220	0	3 542	571	9 233	601 000
G	25	Sparvan 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1939	1 626	1 142	40	0	5 606	0	8 412	553 000
G	28	Ymer 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58-60	1939	7 076	1 252	408	2 421	0	525	11 554	448 000
		Summa Stockholms innerstad				223 850	19 824	18 637	7 436	9 147	32 887	312 470	11 248 290

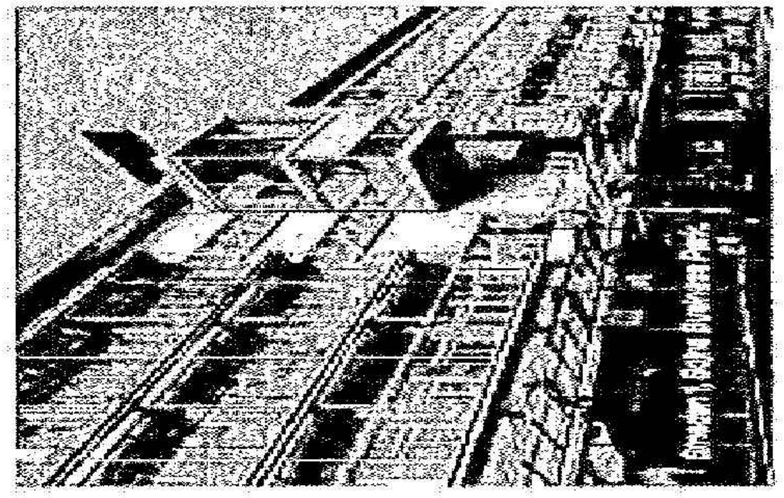
G Certifierad i Fastighetsnät för certifiering

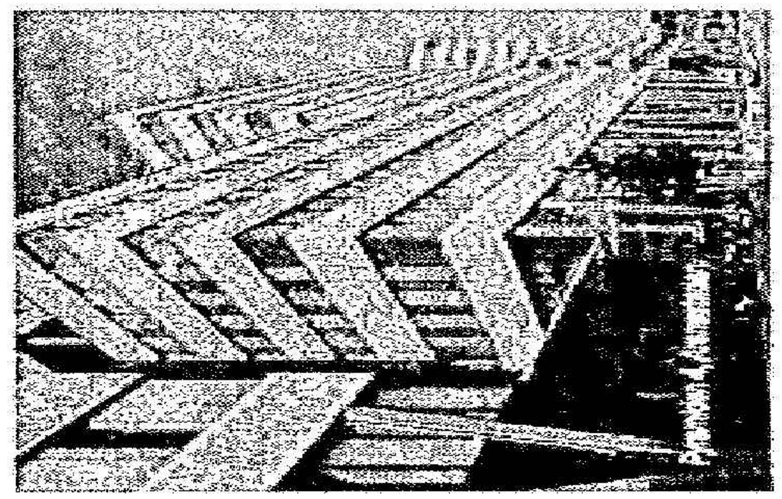
[1] Paradisgatan

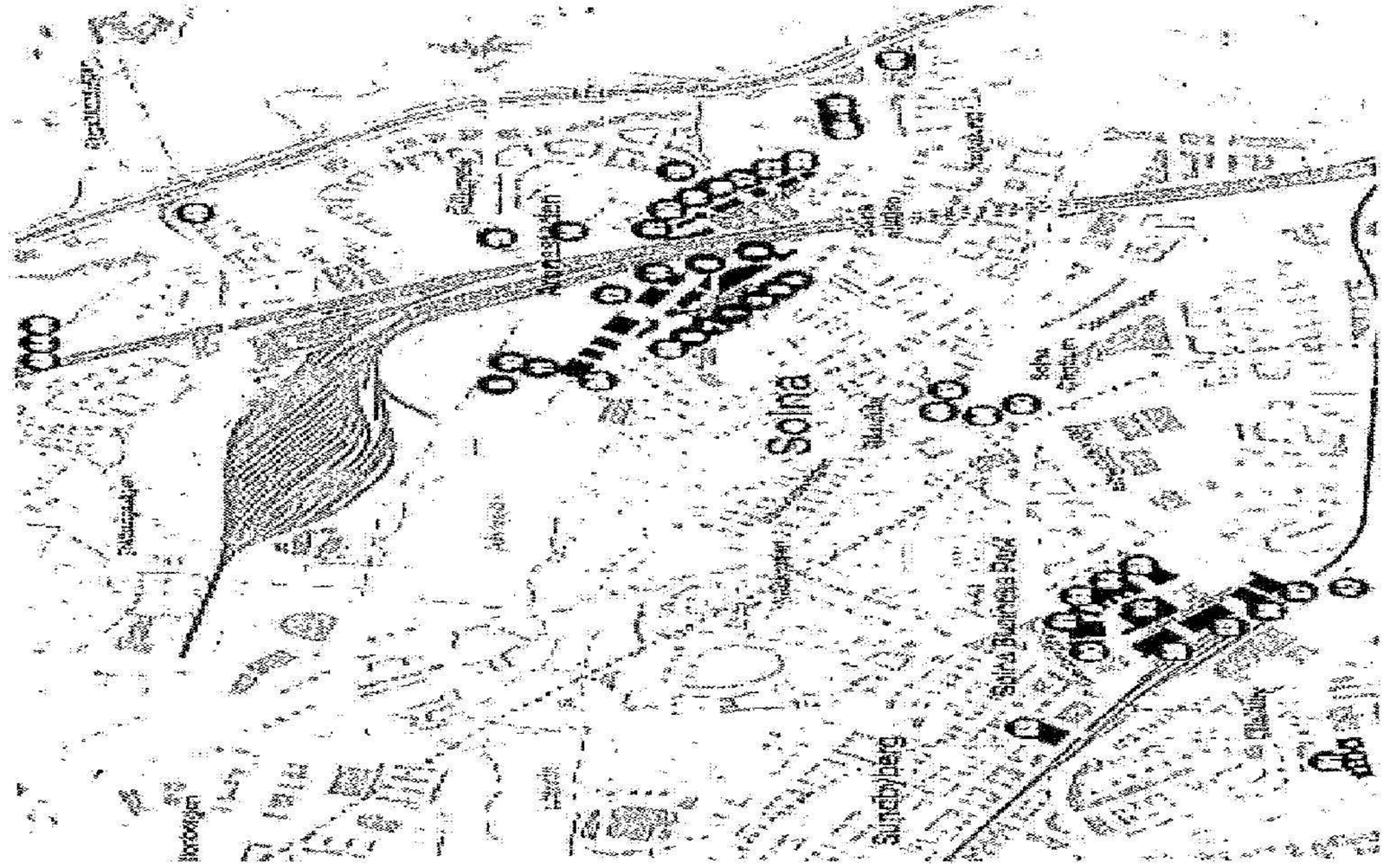
[2] Mimer 6 projektfastighet

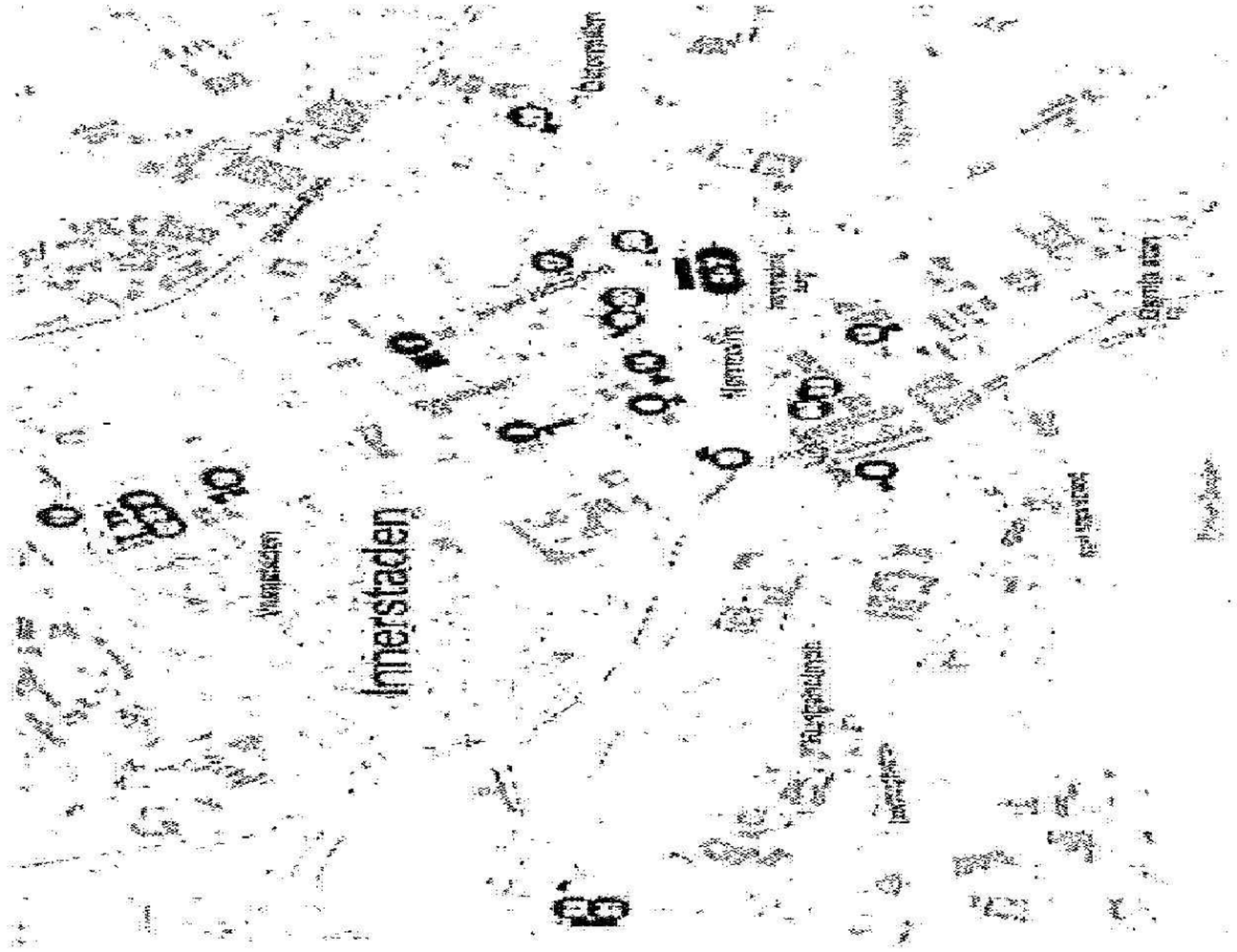
Fabege Årsredovisning 2023

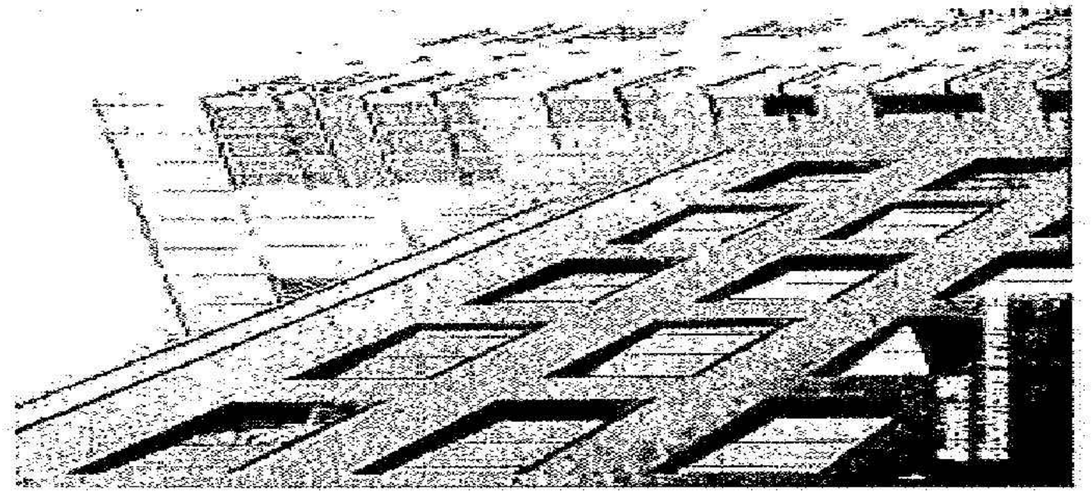
This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council.
Document ID:
B7103F8E8D1A4A9224B11...

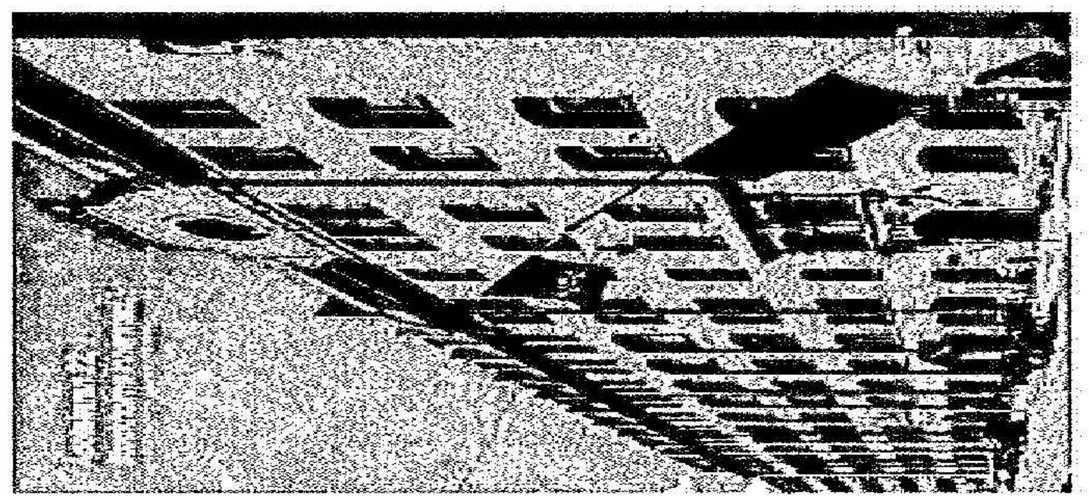












This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

20240718111740

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	Parad 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	78 353
2	Parad 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	8 437	725	1 331	0	0	1 023	9 171	74 200
3	Parad 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1979	37 792	1 397	1 722	0	0	0	5 861	47 844
4	Parad 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1978	31 190	736	2 661	0	0	365	7 102	47 630
5	Parad 18[1]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 6	Parad 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	72 390	0	108	0	0	875	7 831	308 000
⊕ 7	Parad 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	8 259	0	347	0	0	0	8 606	142 000
8	Ulvsa 307[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
9	Karat[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	64 000
⊕ 10	Valborgsgränd 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		3 455	0	0	0	16 577	0	19 185	574 000
11	Valborgsgränd 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 600	25 600	84 000
⊕ 12	Valborgsgränd 9	Arenastaden	Stjärnsvägen 1, Rådda stranden 130, Evenemangsgatan 26	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊕ 13	Poolen 1	Arenastaden	Kalendervägen 24	2022	27 136	812	122	0	0	0	28 143	489 000
⊕ 14	Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärnsvägen 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Rådda stranden 6–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 381 000
15	Samariten 1	Arenastaden	Gustav Sis esplanad		0	0	0	0	0	169	169	0
⊕ 16	Signalen 3	Arenastaden	Kalendervägen 22	2018	31 118	0	378	0	0	0	31 496	704 000
⊕ 17	Silphygen 2	Arenastaden	Gärdsvägen 5	1985	7 648	96	328	0	0	348	8 419	159 000
⊕ 18	Silphygen 3[2]	Arenastaden	Gärdsvägen 9	1980	6 547	282	838	0	0	0	6 917	97 326
⊕ 19	Silphygen 5	Arenastaden	Gärdsvägen 10 A, B	1983	8 784	0	60	0	0	670	7 444	148 000
⊕ 20	Silphygen 6	Arenastaden	Gärdsvägen 12–14	2001	8 592	581	372	0	0	0	9 033	248 000
⊕ 21	Tygeln 3	Arenastaden	Gärdsvägen 13–21	1991	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 500
⊕ 22	Tärnan 1	Arenastaden	Gärdsvägen 2–4	1982	3 053	0	1 320	0		2 653	7 033	27 645
23	Tärnan 2	Arenastaden	Gärdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 810	2 810	0
⊕ 24	Ulvsa 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vinterträdgården 35	1987	23 631	1 248	492	0	0	33	24 359	858 000
⊕ 25	Ulvsa 4[2]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	145 106
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 984	0	16 577	35 895	350 940	7 544 668

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Tomträtt

[2] Mark- & tomträttsarrende

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7 D0F E3 6D BA B 1 02 95 1 A

Solna Business Park

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2022-12-31
	29 Fribadaren 8[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 103	0	8 610	0	0	0	9 716	20 449
◎	27 Fribadaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 249	138	0	0	9	11 412	191 000
◎	28 Fribadaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1983	33 144	268	824	0	1 842	3 704	39 177	672 000
◎	26 Fribadaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 22, 22A	1984	19 403	10 169	994	0	0	6 940	37 570	852 000
	30 Silsbaren 1[2]	Solna Business Park	Ekonomivägen 13, Svetsarvägen 3-5	1983	382	0	3 032	0	0	1 583	4 782	23 000
◎	31 Silsbaren 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 13, Svetsarvägen 3-5	1984	7 457	344	704	0	0	3 396	21 900	281 387
◎	32 Smedjan 1	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 5-7, Svetsarvägen 9-17	1987	34 535	4 168	1 770	467	0	3 909	44 849	725 447
◎	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	598	0	0	2 430	16 180	101 000
	34 Svetsaren 3[3]	Solna Business Park	Emundavägen 9-13		16 212	325	1 676	455	2 491	3 660	24 167	269 897
	35 Ytterl 31	Solna Business Park	Emundavägen 2-8	1982	2 534	0	3 536	0	0	1 470	7 540	35 000
	Summa Solna Business Park				146 219	20 283	18 086	923	4 351	25 935	216 868	3 072 180

Solna, Haga Norra

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2022-12-31
◎	39 Ackordet 1[4]				0	0	0	0	0	0	0	365 040
	37 Ackordet 2[5]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
	38 Kvartan 1[6]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	399 165
	36 Kvartan 1[7]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	495 548
	40 Tersen 1[8]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 123
	41 Hagalund 21:2	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
◎	42 Hagalund 21	Haga Norra	Kalendervägen	2021	15 017	155	180	0	0	0	15 355	284 800
	Summa Solna, Haga Norra				15 017	155	180	0	0	0	15 355	1 775 956

Solna, Övrigt

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2022-12-31
	43 Stjärnan 4[9]	Lindhagen		2018	0	0	0	0	0	0	0	16 000
◎	44 Stjärnan 6	Lindhagen	Kalendervägen 43-65	2018	13 500	538	0	0	0	0	14 038	153 200
	45 Stjärnan 7	Lindhagen	Kalendervägen 67-69	2018	0	0	0	0	0	3 810	3 810	41 762
◎	46 Tjärlet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1955	0	0	0	0	7 535	17	7 552	78 000
◎	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Dennis Corrigans gata 1-9	2018	15 858	730	22	0	0	0	16 450	437 000
◎	48 Järnvägen 3	Frösunda	Ekelöfsängsvägen 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	238 000
	49 Kassan 2	Råsunda	Dennis Corrigans gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[10]	Råsunda	Solnavägen 37, Frösundaleden 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
◎	51 Tegelbruket 4[11]	Solna Strand	Solna strandväg 2-30	1971	48 803	952	3 320	0	0	0	53 175	975 000
	Summa Solna, Övrigt				78 162	2 225	3 362	0	14 958	3 827	104 462	2 017 662
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	28 520	32 681	923	35 884	74 680	987 142	14 210 667

◎ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Fribadaregatan

[2] Metallvägen

Fastighetsförteckning 2022

This PDF was generated from Fabege's Annual Report 2022. The data contained in this PDF is unaudited. Fabege AB (publ) 556475-5230

20240718111741

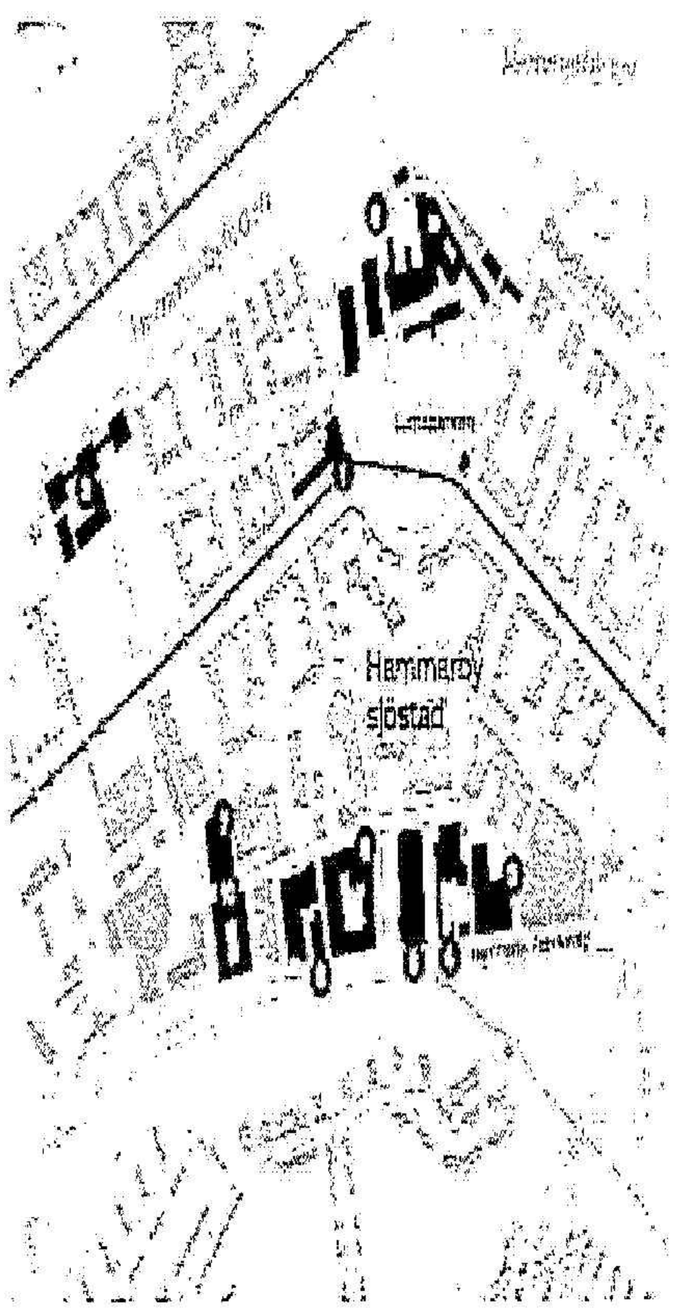
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

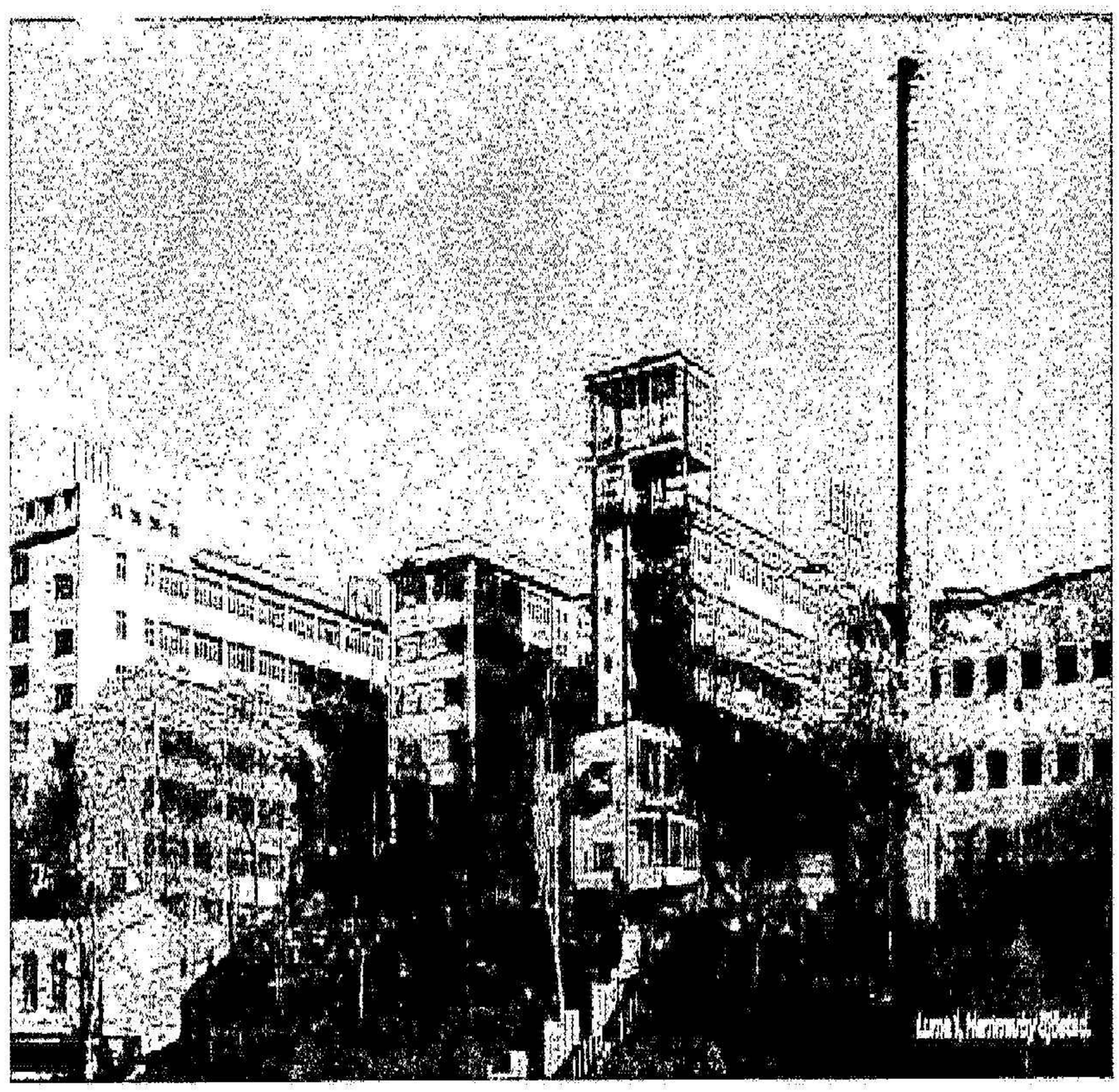
	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri-lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
◊	1 Fartygsfraktaren 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 83	1953	0	771	1 849	185	0	0	2 805	191 000
◊	2 Bilfrakten 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1957	12 089	376	467	0	0	1 355	13 932	621 000
◊	3 Kornskeppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1949	3 472	876	3 675	0	0	1 344	14 167	683 423
	4 Kornskeppet 5[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	8 400
◊	5 Kornskeppet 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1959	0	426	11 284	0	0	0	4 661	89 000
◊	6 Lumen 1	Hammarby Sjöstad	Lyktvägen 1-17, 2-20, Godsmangårdsvägen 1-6, Lumenplatsen 2-16, 5-15, Kölnavägen 3	1955	20 053	2 304	1 365	931	0	3 945	28 347	605 956
◊	7 Fabern[2]	Hammarby Sjöstad	Tekniska gatan 41-43		8 428	0	3 051	0	0	384	11 860	135 075
	8 Tiktakfabriken 12[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1947	4 832	991	4 231	0	0	878	10 702	108 804
◊	9 Tiktakfabriken 5[1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hallongatan 1-3	1953	11 823	1 037	3 940	0	0	12	16 921	281 000
◊	10 Tiktakfabriken 2	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 571	375	477	0	0	1 065	16 888	348 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 318	29 584	691	0	8 770	138 884	2 872 073

◊ Certifierad/Registrerad för miljöledning

[1] Fastighetsägarbolag

[2] Mark- & projektutveckling





Fabege Årsredovisning 2023

This file is protected with a digital signature.
You can check the signature's validity in Adobe Reader.
Document ID:
67D0FE9C6CB0AF85ZA81179E5D0B14C31

Flemingsberg per 31 december 2023

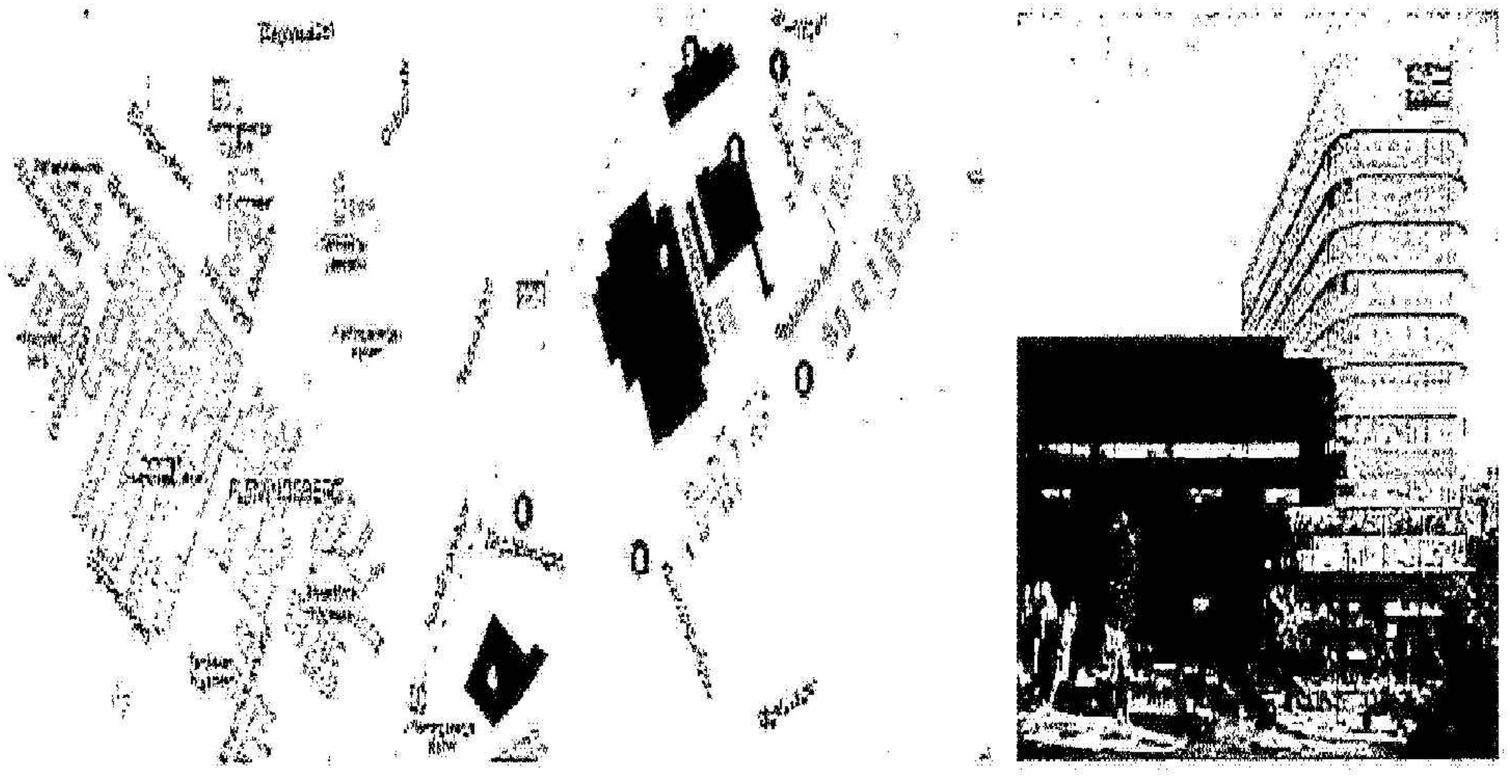
	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1	Knappen 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2	Batteriet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 16	1951	0	0	900	0	0	0	900	5 726
3	Batteriet 4[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 804
4	Generatorn 10[1]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11[1]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Jonnavägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6 Regulatorvägen 6, 8	1983	9 675	1774	11 938	0	0	0	23 387	111 135
7	Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 567	0	35 017	0	0	1148	43 033	175 535
8	Regulatorn 4[1]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 625
9	Spänningen 1[1]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	28 386
	Summa Flemingsberg				13 542	1774	61 755	0	0	1148	68 220	349 181

Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Barkarby

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1	Tavelkon 1[1]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2	Kabelverket 2	Älvsjö	Gustavslundsvägen 8–14 mfl	1958	19 115	486	3 275	0		1 865	33 538	251 330
3	Daggkåpan 2	Barkarby	Backasätragången 4 A–C, 5 A–F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	6 480	108 830
4	Barkabasen 18	Barkarby	Drivmedelsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	38 650
	Summa övriga				20 890	486	3 275	4 989	0	1 865	40 902	384 246

[1] Fastighet i fastighetsförteckningen som helt eller delvis ägs av fastighetsbolag som ägs av Fabege.



Fastighetsförteckningen omfattar samtliga fastigheter som ägs av Fabege per 31 december 2023.

Om inget annat anges ägs fastigheten till 100 procent av Fabege.

[1] Fastighet helt eller delvis ägd av fastighetsbolag som ägs av Fabege. Ägarandel framgår av kolumnen Kommentar/förvärv.

[2] Fastighet – fastighet med tillgodohavande i annan fastighet som är belägen inom samma kommun och som ägs av samma fastighetsägare eller bolag som ägs av samma fastighetsägare. Tillgodohavandet säkerställs genom inskrivning av servitut eller genom tillämpning av bestämmelserna i 2 kap. 9 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

[3] Mark- och projektfastighet – fastighet med tillgodohavande i annan fastighet med tillgodohavande i pågående projekt, ofullbordad byggnad

20240718111742

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 586	3 032	2 849	2 806	2 856
Bruttoresultat	3 035	2 781	2 172	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning och projektverksamhet	2 674	2 540	2 166	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostäder under utveckling	4	-79	-9	–	–
Realiserad värdeförändring fastigheter, netto	0	74	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 886	2 776	5 743
Förvaltningsresultat	1456	1373	1537	1 474	1 533
Resultat före skatt	-7 380	2 864	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 516	2 376	5 400	3 167	6 036
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	305	305	305	–	–
Fastigheter	76 553	86 348	83 267	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång, arrenden	949	1 243	1 062	937	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	26	22	15	9
Derivatinstrument	225	1 589	121	30	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 316	456	852	1 928	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	819	882	821	–	–
Övriga omsättningstillgångar	997	1 042	1 141	350	913
Kortfristiga placeringar	96	96	96	108	154
Likvida medel	86	87	131	80	24
Eget kapital	36 244	43 514	45 674	41 642	40 958
Avsättningar	5 305	10 106	9 803	6 285	7 613
Räntebärande skulder	25 099	33 541	30 399	28 859	28 494
Leasingskuld	949	1 243	1 062	937	942
Derivatinstrument	240	9	156	617	425
Ej räntebärande skulder	1 345	1 633	1 326	870	1 278
Balansomslutning	68 220	92 383	87 958	79 198	76 642

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Direktavkastningsgrad, %	75	74	75	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	48	51	52	53
Skuldgrad, ggr	13,3	16,9	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	43	39	38	38	38
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	6,2	12,5	7,9	15
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	3,10	2,31	1,82	1,87	1,73
Total avkastning fastigheter	-6,2	2,4	5,7	6,5	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 161	3 329	2 525	1 864	2 556
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 559	–	–	3 644	1 720
Medelantal anställda	317	303	188	150	172
Data per aktie, kr[2]					
Resultat	-17,54	7,49	16,72	9,85	15,16
Eget kapital	123	145	141	127	127
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	4 300	4 291	4 7	4 18	4 2
Utdelning[3]	1,80	2,40	4,00	3,50	3,25
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,2	2,5	2
Börskurs vid årets slut[4]	108,20	88,7	181,65	122,35	169,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,0	321,3	326,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,0	321,3	326,2	330,6

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, utgår den nyckeltal vid och räntebärande skulder har beräknats utifrån genomsnittlig belåning efter årets slut.
[2] Kortsiktsbelastning 2020 enligt förslag att utbetala ett kontantbelopp på fyra (4) kronor per aktie, 0,45 kronor.
[3] Styrelsens förslag.

This file is stamped with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
Document ID:
67D0FE5E0D1A4B2A8114...

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Förvaltningsresultat, Mkr	-6 029	2 578
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	42 370	46 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	39 244	46 314
Balansomslutning, Mkr	85 329	97 053
Soliditet, %	47	48
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	33 982	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 003	86 548
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	818	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Förvaltningsresultat, Mkr	2 554	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	51
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 457	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	33 982	33 341
Skuldkvot, ggr	13,8	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat, Mkr	2 554	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-46	-42
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 382	2 068
Räntenetto, Mkr	-682	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	33 982	33 341
Eget kapital, Mkr	39 244	46 314
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 524	2 243
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 551	-458
Marknadsvärde vid periodens ingång, Mkr	85 824	84 627
Totalavkastning fastigheter, %	-6,3	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen.

- Belåningsgraden ska vara lägst 35 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.
- Skuldkvoten ska högst vara 18 gånger.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

20240718111743

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter schablonskatt), Mkr	1314	1248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 829
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 239	45 823
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	8	7
EPRA Hyresnetto; förändring jämförbart bestånd, %	1	5

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1454	1373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	700	658
Nominell skatt, Mkr	144	135
EPRA resultat totalt	1314	1248
(förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr		
Antal aktier, miljoner	314,6	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	36 244	42 514
Återläggning av belåning, ej utbetald utdelning, Mkr	188	314
Återläggning minoritetsandel, Mkr	-868	-1 868
Återläggning av uppskjuten skatt	9 305	10 195
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-203	-205
Avdrag av värdering uppskjuten skatt, Mkr	-2 670	-3 300
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 829
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-866	1 685
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 094	-6 605
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	39 239	45 823
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145

EPRA Vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	315	388
Hyresvärde, bruttoarea hela portföljen	3 430	5 315
EPRA Vakansgrad, %	9	7

EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	75	1 096
Investering i förbättring- och projektfastigheter, Mkr	1 994	1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	1 003	803
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 173	3 325

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the eIDAS regulation.
Document ID:
E7E0FE2BD6A4B4B4-1C3914
Fabege Årsredovisning 2023

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 omräknad avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärden) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder 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 årets förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattebaserad 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
Beräknad marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsåret samt under motsvarande räkenskapsår föregående år

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter "öppnade och aktiv förvaltning

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyra för outhyrda ytor efter "orlig general "pec"ringsnivå

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Kontraktsvärde[1]
Angett som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och 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
Driftsresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter)

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftsresultat 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 det senare investeringar

Verklig uppskjuten skatt
Beräknas verklig uppskjuten skatt har beräknats till drygt 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vi har antagit att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger att nuvärde av "pskjuten skattefordran om "87 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där "0 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 80 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger att nuvärde av "pskjuten skatteskuld om 4 procent

Återköpsgrad
Andel kontrakt som är "nga i relation till under uppsägningsbara kontrakt

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter

[1] Nyckeltal baserat på verkligt och proportionerligt ägarinnehav enligt EPRA's riktlinjer

202407181744

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges Årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
  08-402 90 68
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpcab.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 aktieägaren 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 delta i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade nu tillfälligt att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte försöa poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och presentationer finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

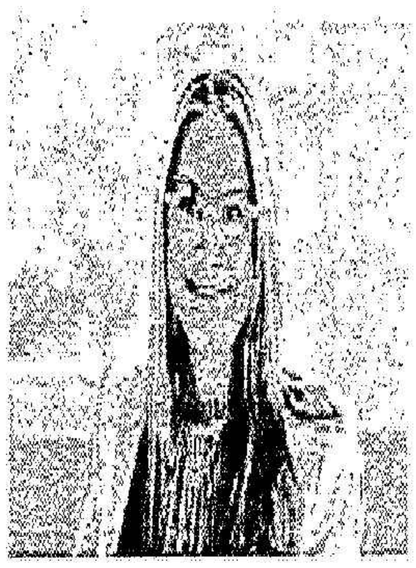
Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med våra kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	9 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	23 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabege.se



Mia Höggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.hoggstrom@fabege.se

This file is made available through the service for digital delivery of documents.
Document ID: 8702DFEB3B0A4B1A9A1B2C3D4E5F6A7B
Esbri Document Cloud

Fabege

Den här produkten är skyddad av Adobe LiveCycle Rights Management ES

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

Document ID:
97D0FE35D0A846A4[illegible]