20240419044943

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 12 april 2024

Stefan Dahlbo

20240419044944

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE ISAK HOLDING AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Fabege Isak AB, org nr 556542-7704.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 358	14 154	1 404	1 503
Soliditet	100%	100%	100%	100%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-	289 338	14 154	303 592
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			14 154	-14 154	0
Årets resultat				2 363	2 363
Utgående balans	**100**	**0**	**303 492**	**2 363**	**305 955**

20240419044945

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	303 491 696
Årets vinst	2 363 125
	305 854 821

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	305 854 821
	305 854 821

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

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1	-1
Övriga externa kostnader		-4	-4
Summa rörelsekostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	100 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 363	1 483
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-	-87 324
Summa finansiella poster		**2 363**	**14 159**
Resultat efter finansiella poster		**2 358**	**14 154**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5	-
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**0**
Resultat före skatt		**2 363**	**14 154**
ÅRETS RESULTAT		**2 363**	**14 154**

20240419004946

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	221 751	221 751
Fordringar hos koncernföretag	5	84 204	81 841
Summa finansiella anläggningstillgångar		**305 955**	**303 592**
Summa anläggningstillgångar		**305 955**	**303 592**
SUMMA TILLGÅNGAR		**305 955**	**303 592**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		303 492	289 338
Årets resultat		2 363	14 154
Summa fritt eget kapital		**305 855**	**303 492**
Summa eget kapital		**305 955**	**303 592**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**305 955**	**303 592**

Fabege Isak Holding AB
556793-5258

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Solna AB, org nr 556721-5289, som har sitt säte i Solna. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 2 363 tkr (fg år 1 483).

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 321	550 321
Utgående anskaffningsvärden	550 321	550 321
Ingående nedskrivningar	-328 570	-241 246
Årets nedskrivningar	-	-87 324
Utgående nedskrivningar	-328 570	-328 570
Redovisat värde	**221 751**	**221 751**

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 841	80 363
Tillkommande poster	2 363	1 478
Utgående anskaffningsvärden	84 204	81 841
Redovisat värde	**84 204**	**81 841**

Solna den 12 april 2024

Stefan Dahlbo

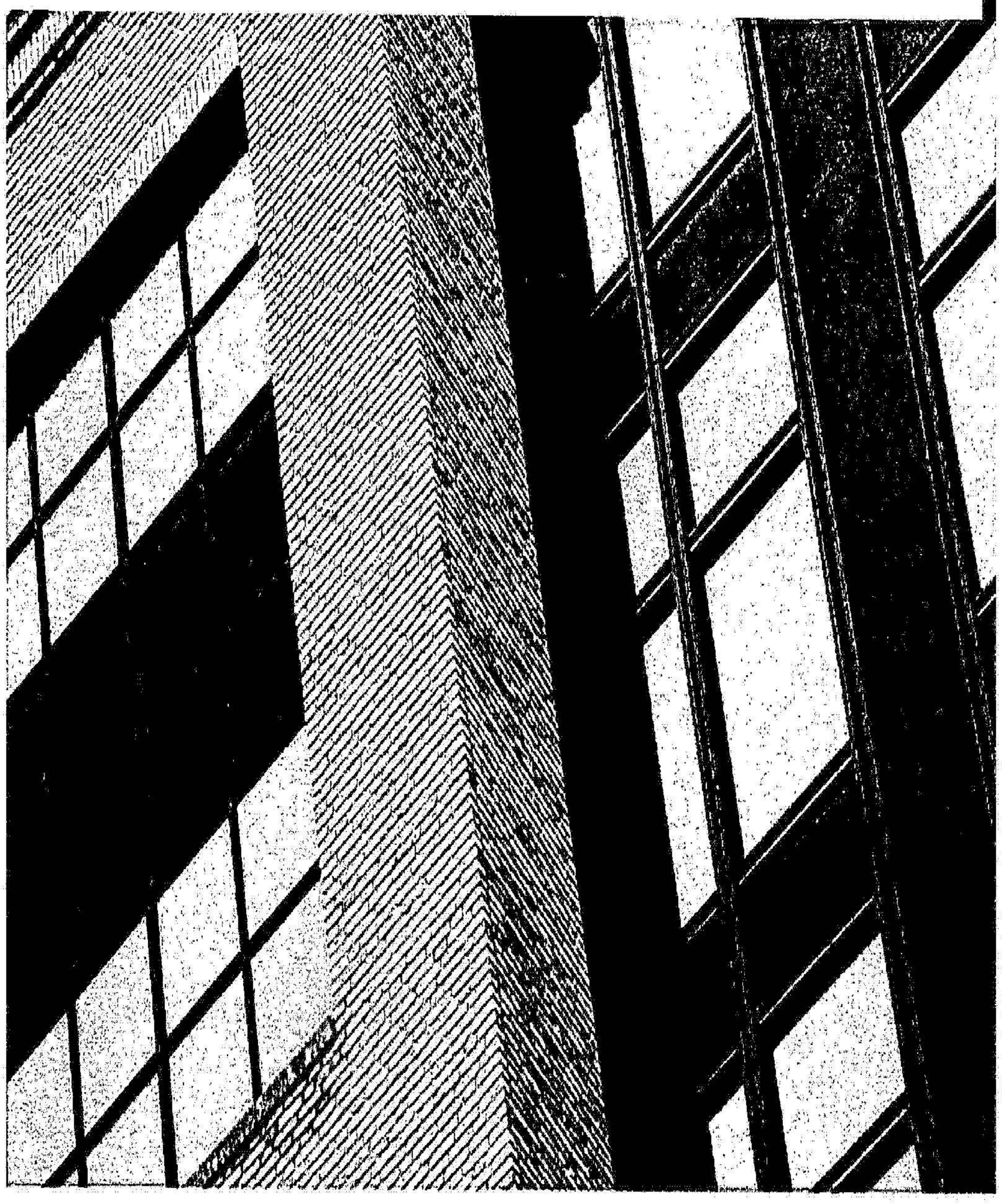
20240614053944

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Solna 2024-04-09

Stefan Dahlbo



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklare som genom lösningar för hållbart skalbara behov för människor, företag, städer och samhällen. Helt enkelt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A8462A81173EBDB41C314

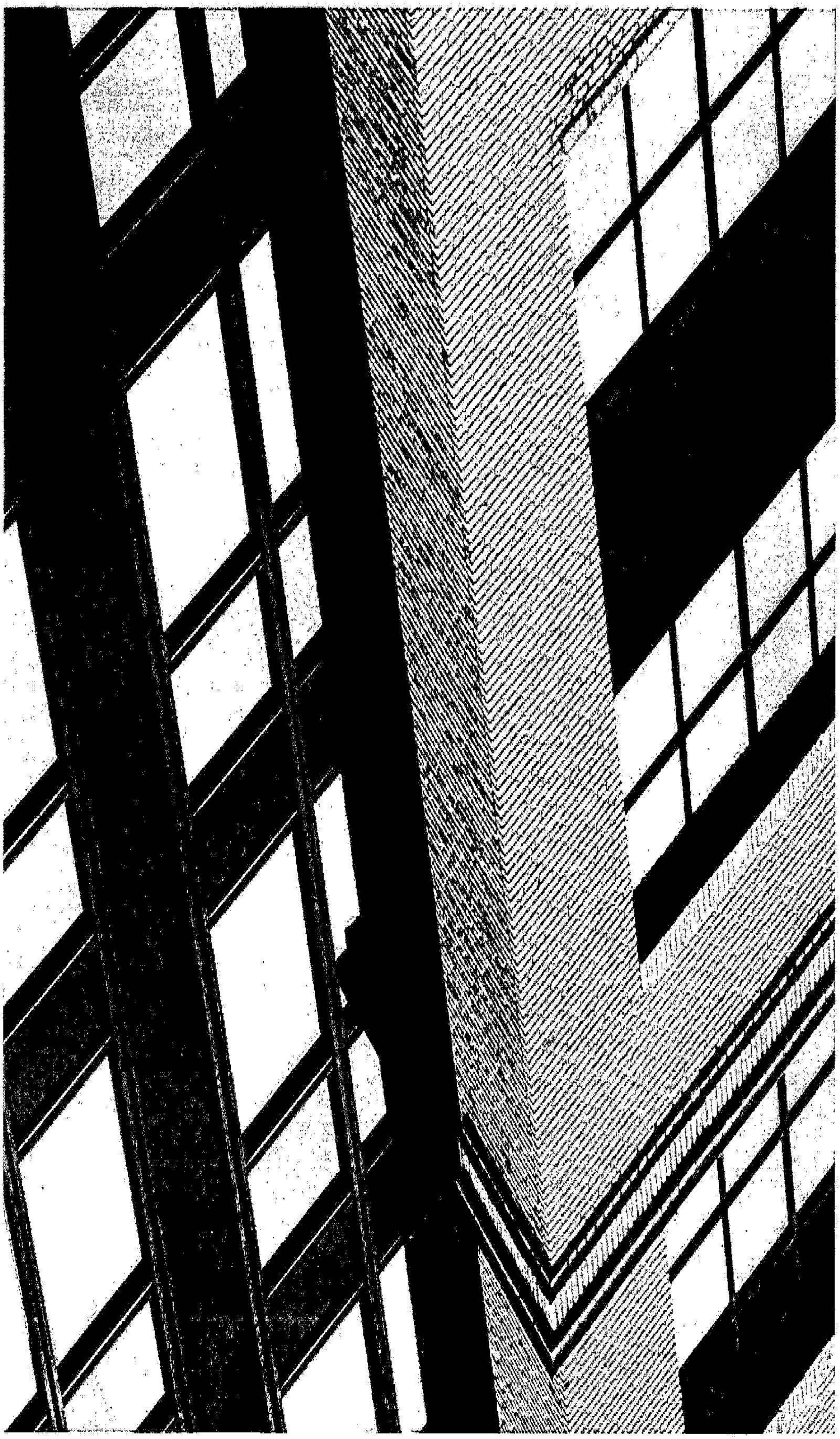
9196003/2024

Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag som utvecklar och äger
attraktiva och hållbara kontorsmiljöer i storstadsregioner.
Vårt mål är att skapa långsiktigt värde för våra kunder,
medarbetare, aktieägare och samhället i stort.



20240614105396

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege 3
2023 i korthet 4
VD-ord 5
Strategi för hållbar tillväxt 6
Mål som styr verksamheten 9
Stockholms fastighetsmarknad 10
Stadsutveckling 13
Våra stadsdelar 14
Intervju med Fabeges CFO 16
Varför investera i Fabege 19
Fabegeaktien 20

Hållbarhet

Fabeges hållbarhetsarbete 22
Hållbarhetsåret 23
Väg framåt för en 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
Fabegas styrelse 69
Koncernledningen 71
Hållbarhetsnoter 73

Ekonomisk redovisning

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens underteckenande 116
Revisionsberättelse 117

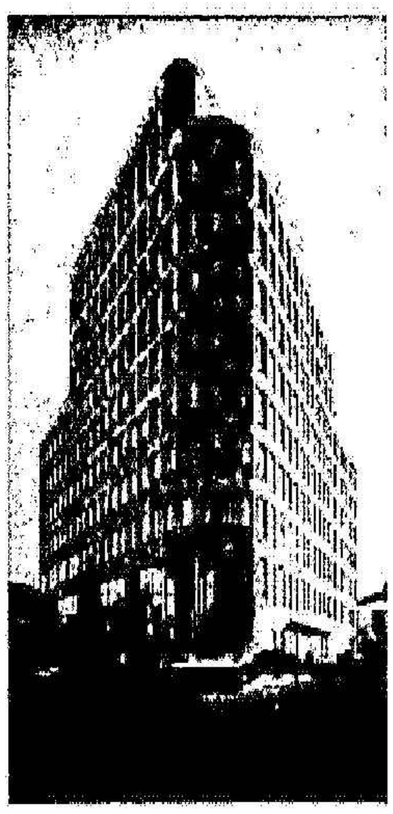
Övrig information

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

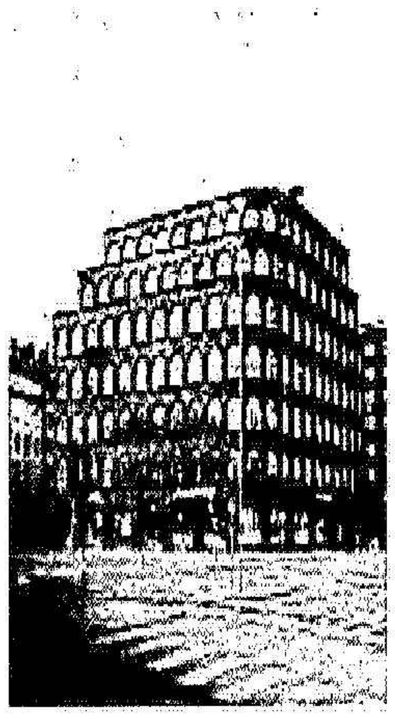
Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den är baserad på ESEF-förordningen och omfattar sidorna 43–116. Årsredovisningen och den digitala versionen är identiska med undantag för [redacted] versionen.

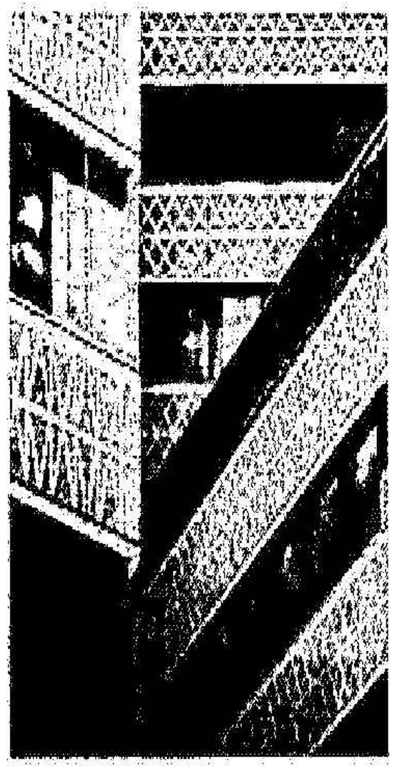
Omslagsbild: Fabeges kontor i Uppsala











Fabege årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE35D6A8162A8118738BE0B41C3114

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

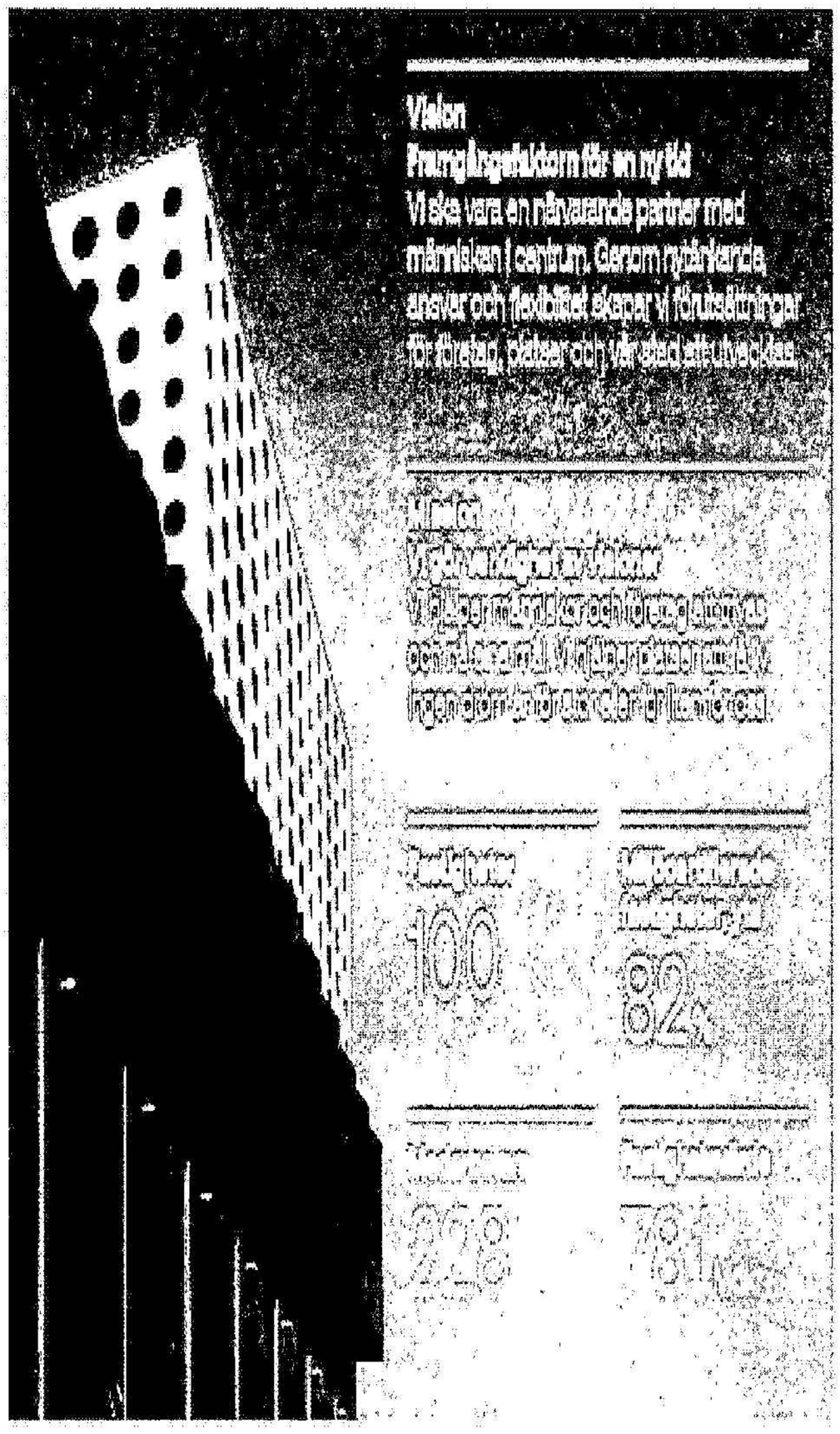
Vi är en av de största fastighetsägarna Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att parcela upp/bundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

Läs mer på sidorna 13-17

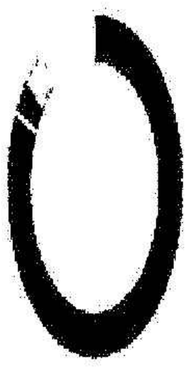
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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

Läs mer på sidorna 22-42



Hyresvärde per lokaltyp



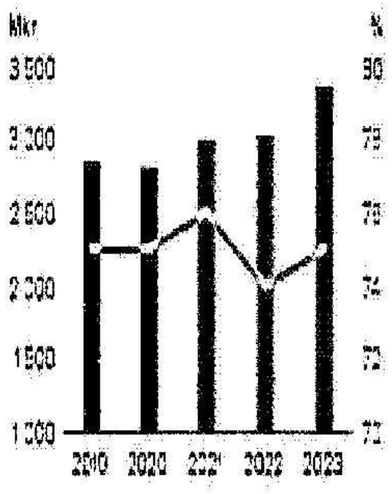
- Kontor 82%
- Butik/restaurang 4%
- Industri/lager 4%
- Övrigt 10%

Fastighetsvärde per område



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

Hyresintäkter och överskottsgrad



- Hyresintäkter, Mkr
- Överskottsgrad, %

20240614105397

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

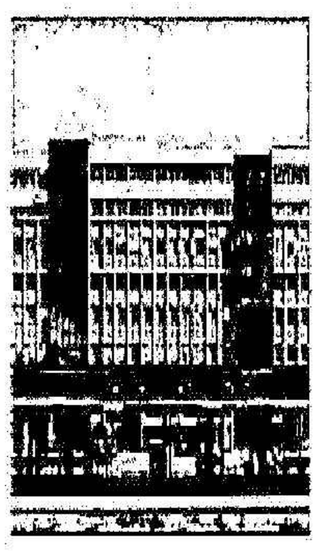
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 86 000 kvm i fastigheten Notor 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppnådde 93 poäng i förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betygt, 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 tecknet avtal på 6 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet i med nflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 42 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.



Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastighetsbolaget Örgrim 7, i Sundbyberg och Glaciären 12, i Stadshagen en affär om 3,4 Mdkr.

NKI-index på 81

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



Poolen utsedd till årets bygge

Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med bacanläggning och konferenshus 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.

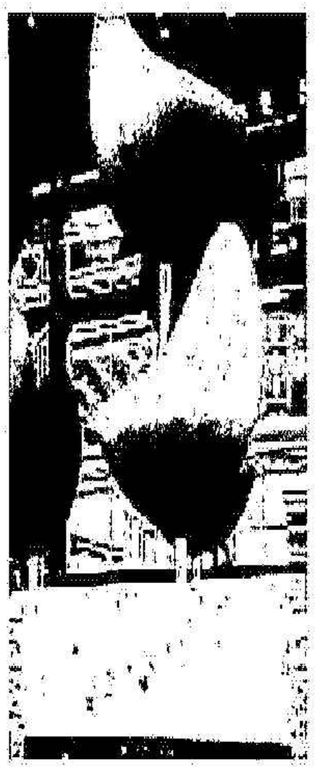


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2000 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 erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent hänsyn till 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
Total avkastning fastigheter, %	-6,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter

3 366 Mkr

2022: 3 032 Mkr

Substansvärde/aktie

(EPRA NRV/aktie)

150 kr/aktie

2022: 173 kr/aktie

Förvaltningsresultat

1 458 Mkr

2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering

100 %

2022: 100 %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3E0B6A84623A9117E6B0D2B1CC01-1

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har ökat avsevärt och de dåliga, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro är självklart bostadsfastighetsbolag också mer osäkert. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mer sällan än förr kunde vi se tendensen på att kronor stärkas något, inflationen började sjunka, priset på räntorna och börser steg på bättre rumör.

Vi har haft många år med otroligt stora förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har också fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det nya ekonomiska längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat risktagande och inte minst god kostnadskontroll. De åtgärder vi genom på åtgärder investeringskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med ökade räntor, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldernas går upp och kapitalmarknaden är stängd. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi tillsammans

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 skilja oss och göra skillnad. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största utsläppsminskningar och reduceringen uppgick till 35 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 7 procent, mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent, samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsuppgången, var utan det oförändrat med föregående år. Vår sjukfrånvaro sjönk till 3 procent. Vi har stärkt den övergripande organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsplatser av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.









Vår strategi är en styrka

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

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

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslutstiderna längre nu. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsuthyrda i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt till viss del av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i människors 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 nära våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av aktiviteter och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WORK och WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och servicenivåer är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

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

Årets största uthyrning i Sverige

Under det första kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr nu hela fastigheten Nätet 4, totalt 68 000 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 Strandstad i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt under tidigare rekordnivåer. De transaktioner som genomförts - våra marknader har dock sett 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 stressade säljare med sin försvarare.

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

Vi ser tunna på marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden runt årsskiftet av 2022 och under 2023, värderar en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under årets fjärde kvartal externvärderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi sänkt våra värden med cirka 10 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0E8E3B0A2A6E1788B0B8A1C0114

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vår joint venture (JV) med Brecab, de stats ägenheterna i Arenastaden/Hagastaden i Norras första etapp. Det innebär att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planerade värmekällorna för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Bergs Samråd har även haft kort försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för motgångarna till finansiering som fanns i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag generellt obefogad, åtminstone när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa upparbiggade 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 åter emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är egentligen den främsta orsaken till att ramräkestrederna har sagt upp kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåerna 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. Hyllen är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga räntenivåer och nuvarande marginalläge så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. Flemingsberg pågår arbetet med Operan/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alla Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Åkersberga och Påsen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

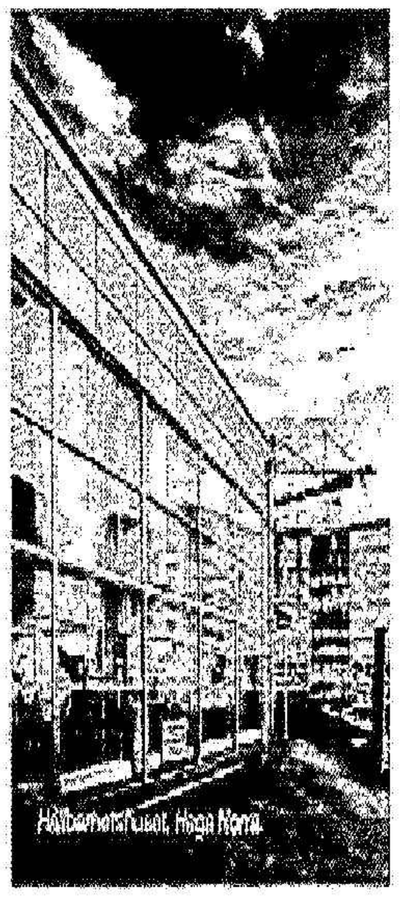
Fortsatt fokus på hållbarhet

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

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden, Årets BREEAM Byggnad 2023. Priset går 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 kände under året en återbrukshubb inom ramen för vår återbrukstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 20 procent, det är inte alltid enkelt för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetsrådet och återbrukshubben.

Ett annat kvitto på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatanpassningar, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är det gröna marknadsindex Nasdaq Green Equity Designation (GED) där vi ingår i slutet av 2023. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

För att skapa attraktiva stadsdelar är det viktigt att vi satsar på trygghet och trygghet. Vi jobbar bland annat mycket med trygghetsskapande åtgärder, övergripande belysning och underhåll. För mig är det en självklarhet att vi som bransch också bidrar positivt 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. Utgångspunkten är samarbete och samverkan i våra stadsdelar. Vi måste till exempel prata mer och mer om de som bor och verkar i de olika områdena.


Ackordet 1, Hagastaden.



"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hopp och tillförsikt inför 2024, inte minst tack vare lägre räntor, men är samtidigt mån om att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, orosmoln och geopolitisk oro lägger sordin. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

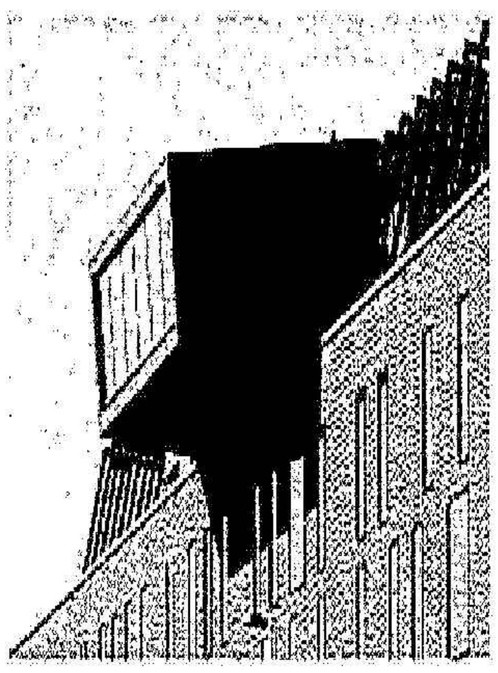
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och drivkraft så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av våra drömmar. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

20240614105399

Strategi för hållbar tillväxt

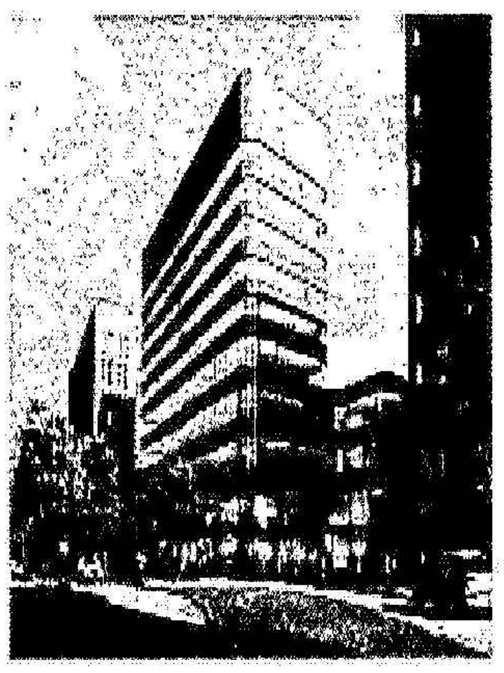
Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar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



Utvalda delmarknader

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

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



Kommersiella fastigheter

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

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



Helhetsperspektiv

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



Utveckling och förädling

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE50D6AB462AB11738EB0B4C3414
Fabege Årsredovisning 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.

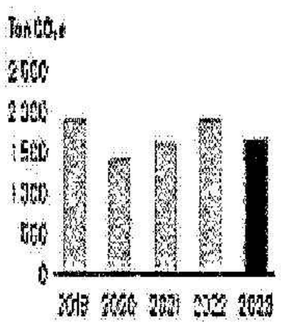
Vi följer ett antal strategiska mål och nyckeltal som är styrande för vår verksamhet.

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

Resultat 2023

171 ton CO_2e

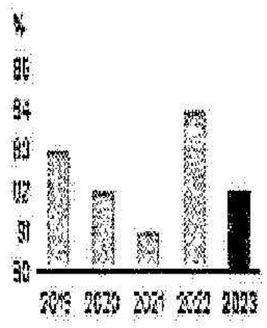


Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

Resultat 2023

82 %

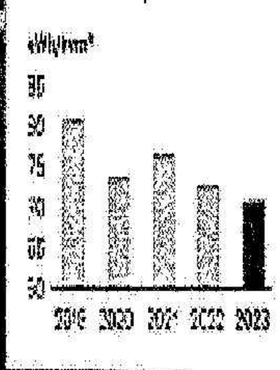


Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med mål om cirka 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

Resultat 2023

71 kWh/kvm²

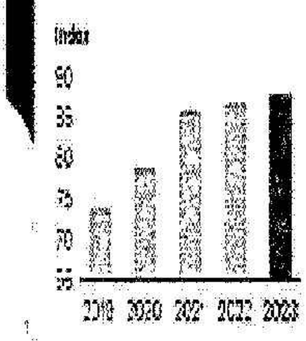


Nöjda medarbetare (GPTW)

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

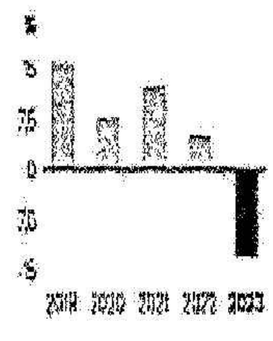


Avkastning på eget kapital

Mål
Att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Resultat 2023

−13 %

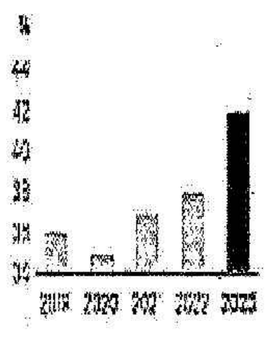


Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

Resultat 2023

42 %

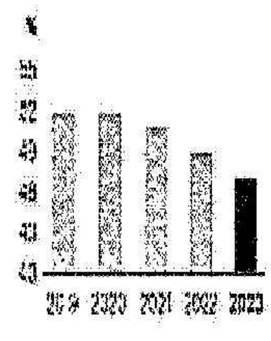


Soliditet

Mål
Lägst 35%.

Resultat 2023

47 %

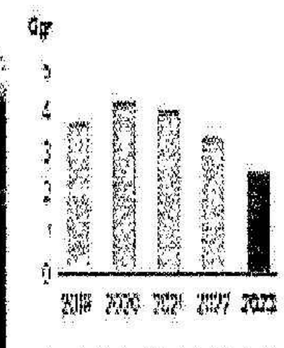


Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,7 gånger.

Resultat 2023

2,5 ggr

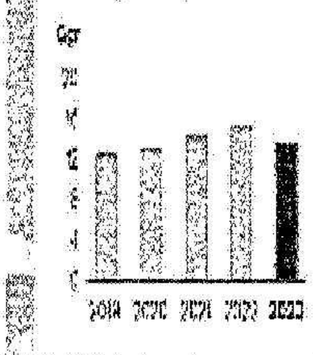


Skuldkvot

Mål
Lägst 13,5 gånger.

Resultat 2023

13,5 ggr

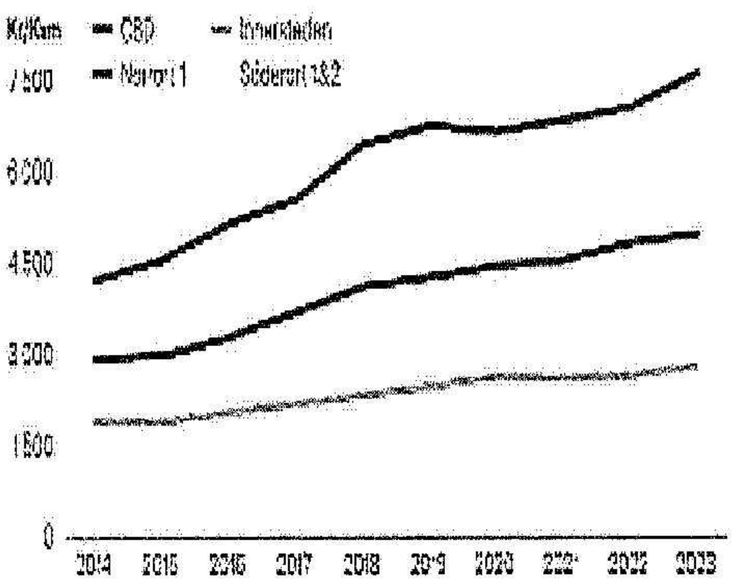


20240614054400

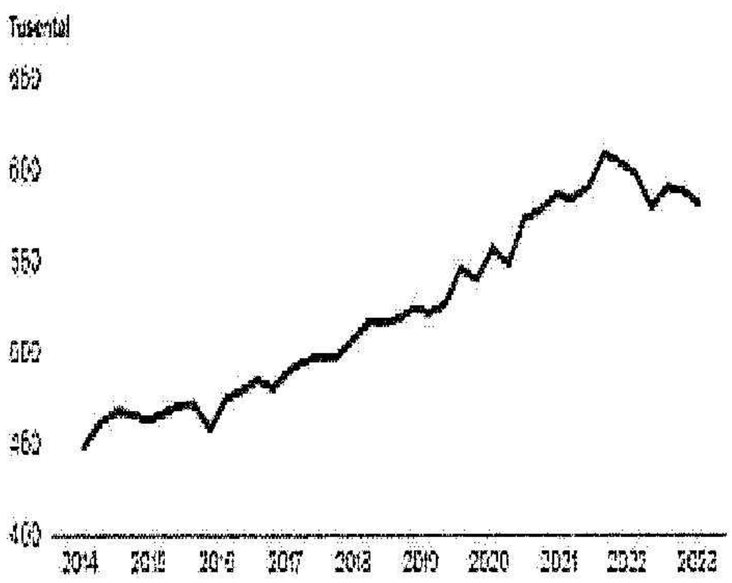
Stockholms fastighetsmarknad

Stockholms fastighetsmarknad utvecklades starkt under 2021 och 2022 med rekordstora investeringsvolymer och kraftigt sjunkande avkastningskrav. Under 2023 har marknaden präglats av en kraftig avmattning med låg transaktionsvolym och stigande avkastningskrav. Den svaga utvecklingen har fortsatt under 2024 och det är fortfarande svårt att bedöma när marknaden kommer att vända.

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.

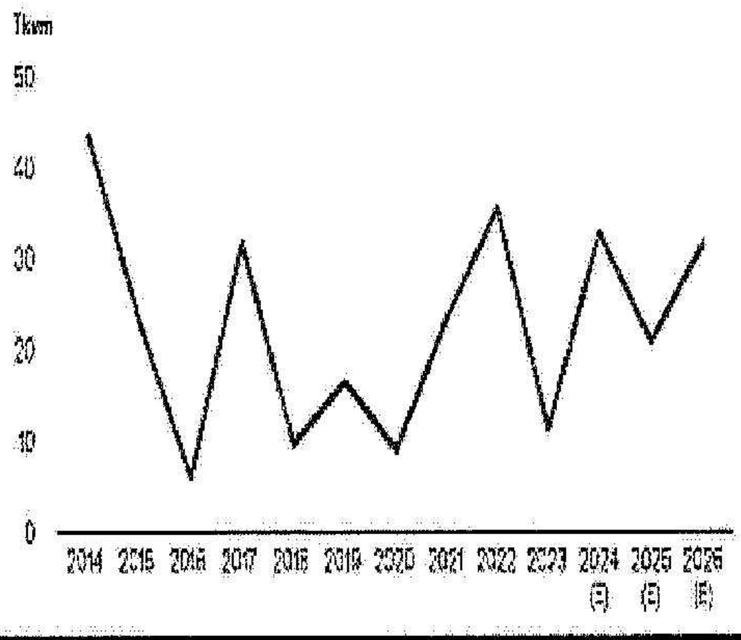
11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023

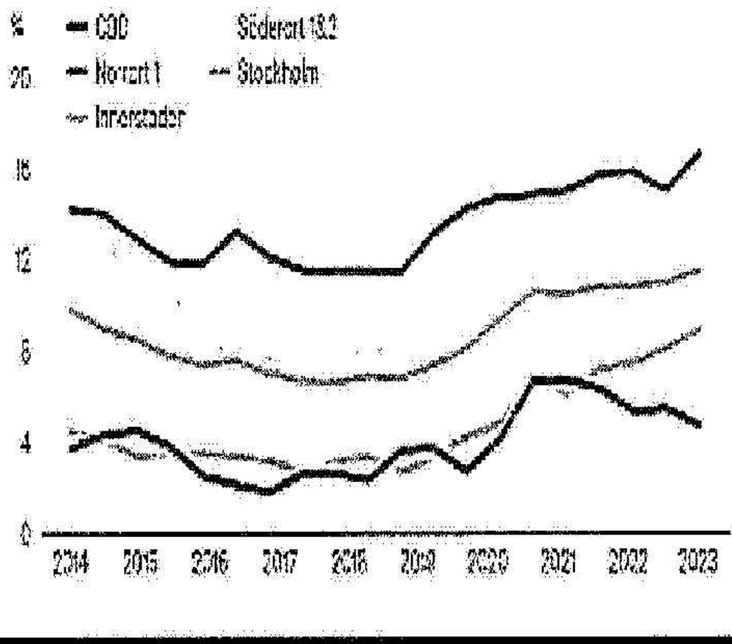
91%

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[1]



Vakanser de senaste 10 åren[1]



[1] Källa Cbrealk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D5A4A1620A8A1736B6D02A1C3E14

Stockholms fastighetsmarknad

Flexibla kontorslösningar
Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har möjlighet att förlänga och förkorta kontraktstiden blivit ett allt viktigare konkurrensmedel. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna har därtill fått längre tid än tidigare samtidigt som kraven på arbetsmiljöer 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 kvalitetsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna möts regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare menar därför om att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö där innehåll och kvalitet är viktigare än antalet kvadratmeter per anställd. "Bättre än hemma"-devisen bör avgörande för dessa kontor.

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

Generellt har andelen uthyrningar som är relaterade till coworking och uthyrning av 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 investeringsintresse liggande framför allt i Innerstaden.

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

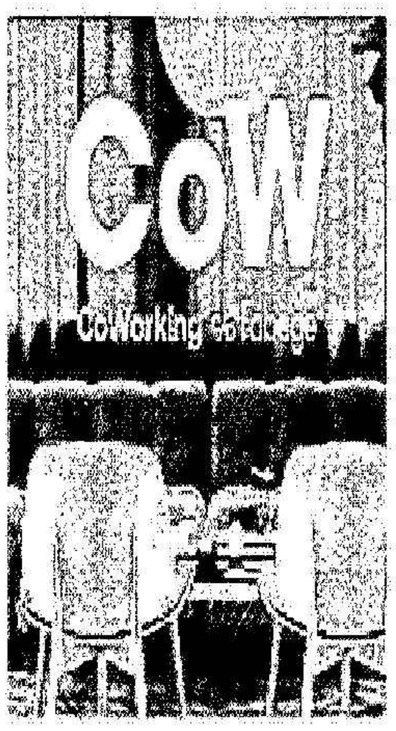
Vid ökade finansieringskostnader är stabila finanser och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det blir samtidigt allt mer betydande att tänka cirkulärt och förutse på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller delar ur ett rent ekonomiskt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

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

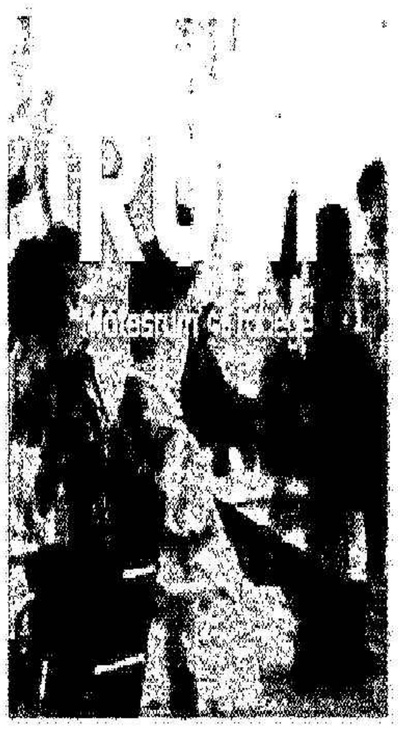
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



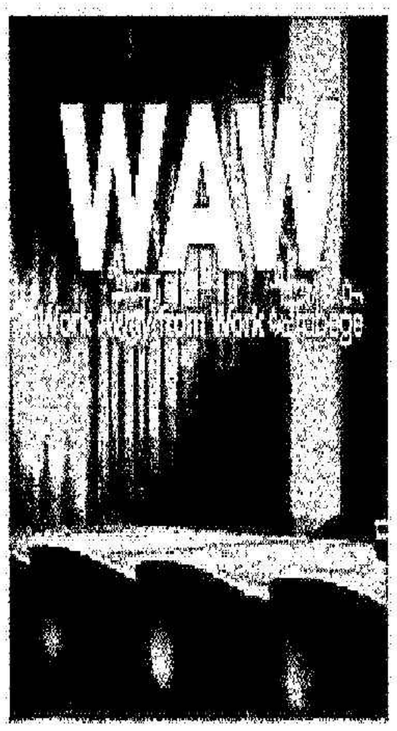
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service då som inredning, tele, larm, wifi, städning med mera till ett fast månadskostnad och med tre månaders uppsägningstid.



CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, egen skrivbord eller eget kontor. Här erbjuds att samverkansring med angränsliga arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



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



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



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

Convendum Kungsgatan

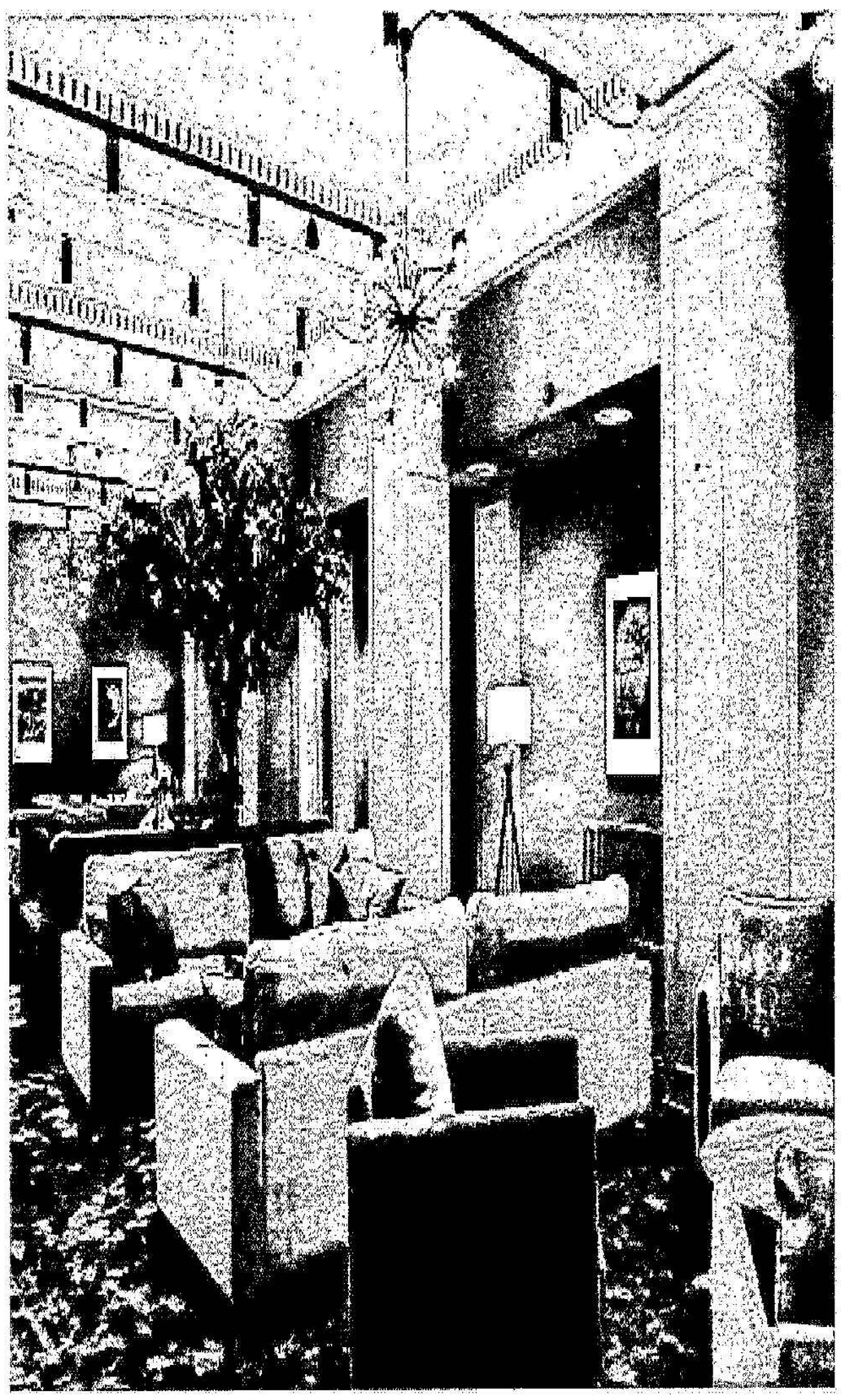
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8 500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

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

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt sum runt varumärket. Vi ser det nästan som ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Limbäck, COO på Convendum.

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

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Att vi gör olika bidrar till framgång och känns genomtänkt och professionellt – från inredning och koncept till akustik och service. Hälsningen måste sitta ihop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Limbäck.









This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE33DE9A9102A0117283CD8514
Fabege Annual Report 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	22 st
Uthyrningsbar yta	351 Tkvm

Solna Business Park
Solna

Fastighetsvärde	8,3 Mdkr
Antal fastigheter	10 st
Uthyrningsbar yta	386 Tkvm

Stockholms innerstad
Stockholm

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

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

Flemingsberg
Huddinge

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

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

Uthyrningsbar yta, %

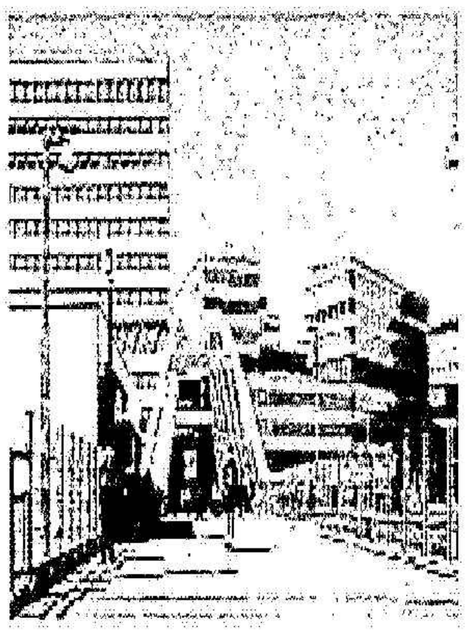


Arenastaden / Haga Norra • Solna Business Park • Stockholms innerstad
• Hammarby sjöstad • Flemingsberg

20240614054O2

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm





Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med nåväl nationalarenan för fotboll och Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia. Här ligger nuvuckontoren för Tele2, ICA, Tieto Evry samt SEB som har sitt största kontor i stadsdelen. Kommunikationerna är redan väl utbyggda och kommer att kompletteras med tunnelbana 2026.

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

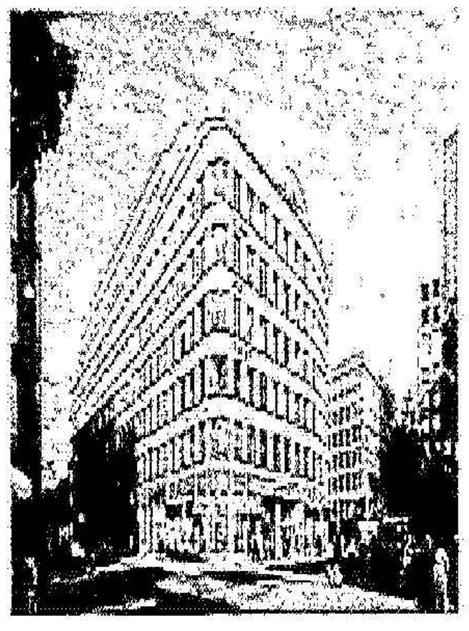
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 28 000 kvadratmeter, stå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

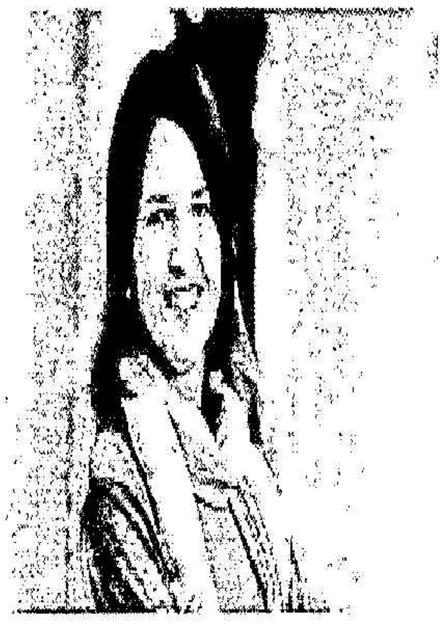
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

HENRIK EDNELL
MARKNADSOMRÅDESCHEF, ARENASTADEN/HAGA NORRA

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

Solna Business Park
Solna





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

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenen konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, bilvägar, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en stor konkurrenskraft jämfört med många andra stadsdelar.

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

SUSANNA SUVEK
MARKNADSOMRÅDESCHEF, SOLNA BUSINESS PARK

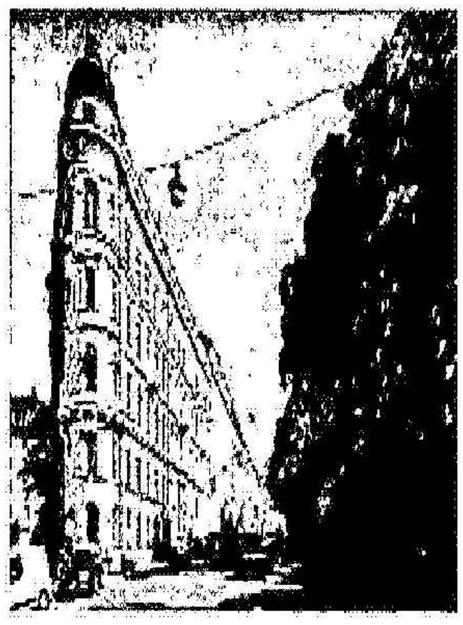
Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,8 Mdkr	10 st.	366 Tkvm	137 700 kvm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70D6EE3CB6A81C2AB11A2AB0B1C3114

Våra stadsdelar

Stockholms innerstad

Stockholm





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

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

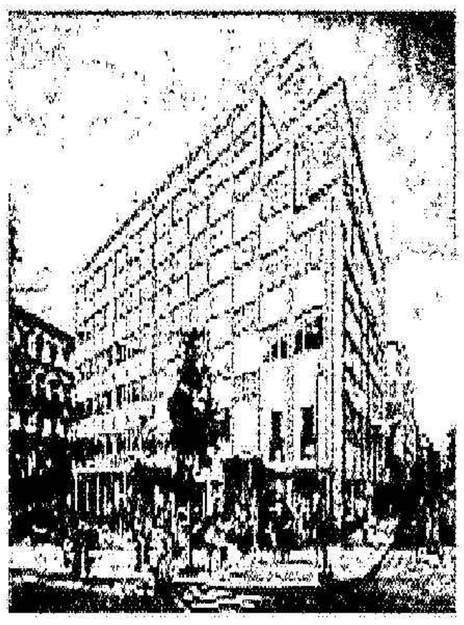
"Vi känner marknaden i innerstaden väl – det är här som trender föds och det ställer höga krav på oss att anpassa och vidareutveckla vårt erbjudande."

OSKAR SKÖLD
MARKNADSANSVARIG FÖR STOCKHOLMS INNERSTAD

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

Hammarby Sjöstad

Stockholm





Allt fler företag söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett serviceutbud av innerstadskvalitet och ett vackert vattenlandskap präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kommersiellt är helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en attraktiv miljö för allt ifrån arkitektfirmor, cateringföretag och reklambyråer, till app-utvecklare och restauranger av såväl lägre som varierande.

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

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

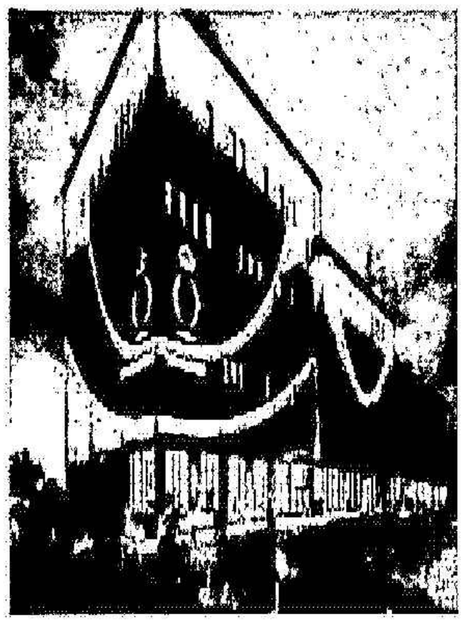
PER SVÄRD
VERKSAMHETSANSVARIG FÖR HAMMARBY SJÖSTAD

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

20240614054403

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge





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

Med ett växande näringslivskluster, nära service och fler bostäder runt området goda förutsättningar att jämna ut den regionala obalansen som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges största utbildningscampus med fem högskolor och universitet som 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 40 nya lokala kontor och laboratorium fortgår med inflyttning i början 2025.

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

THERESE FRÖMAN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, FLEMINGSBERG

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

Planprocessen i Sverige

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

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

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

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

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

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

6. Överklagande
Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor, förutsatt att den som överklagar är direkt berörd av förslaget och senast 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:
B7C0DE3B6BAA4B3BA11736B5C0E410314

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 rikstäckande fastighetsutvecklingsbolag men majoriteten av bostadsbyggrätterna om cirka 620 000 kvadratmeter finns i Storstockholm och framför allt i Solna och Flemingsberg.

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

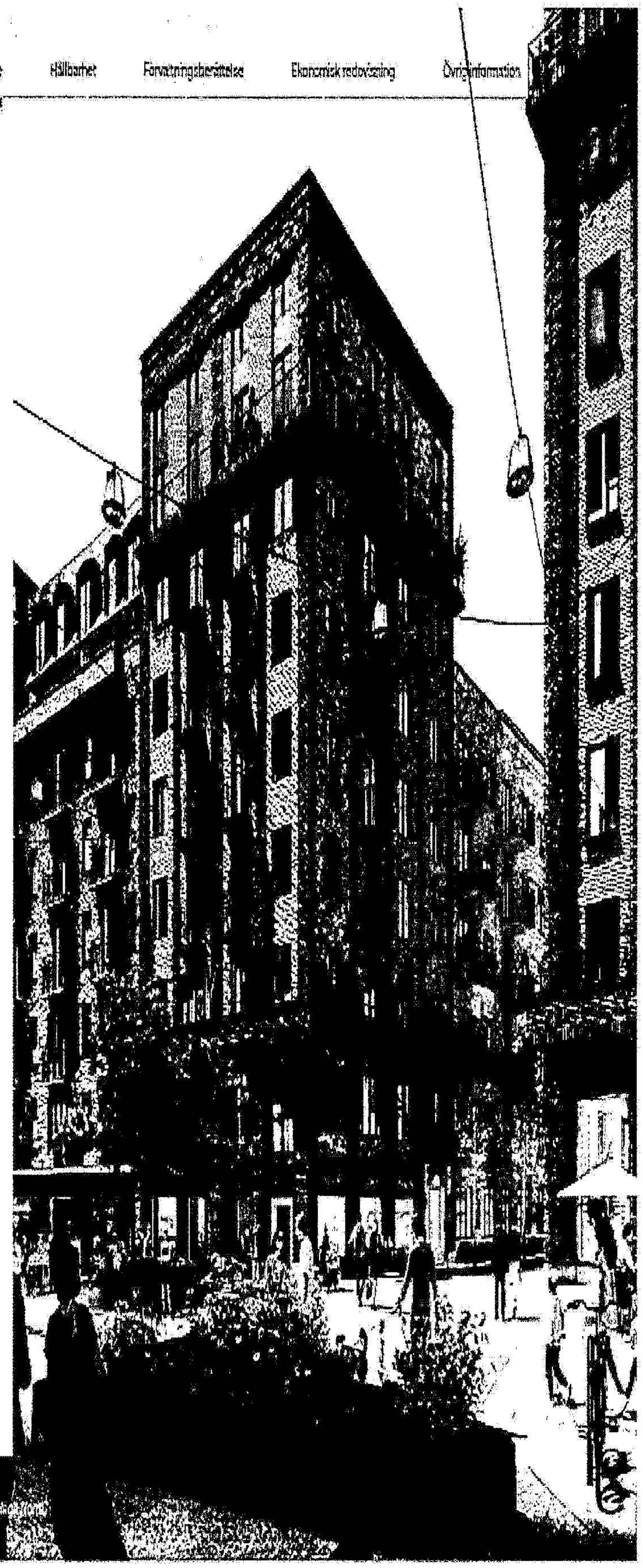
Våra projekt utanför Storstockholm är belägna i starkt växande regionstäder i Sverige.



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

FREDRIK ALVARSSON

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



20240614054404

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

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

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

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förbättrades dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vår maxtak på 50 procent.

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

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

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

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt 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. Vi är självklart 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 förlängt rating, det vill säga Baa2 med negativa utsikter.

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

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

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

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

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

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i förbättrat kassaflöde genom att nyuthyra vakanserna är fortsatt högprioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att de till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller att behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så leder mer flexibla avtal till större vakans och än så länge så ligger 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 mer tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggkostnader och marknadsräntor att det blivit svårare att få bra kalkyler. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men mer än enstaka 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 bibehålna goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2E0DFE36D6A51624A11763

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.

20240514054405

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

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

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 097 M kr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kr/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 kopplad till fossilt bränsle. Noteringen baseras på en detaljerad analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 62 procent av driftkostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

Största ägare[1], 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackstone AB	52 138 716	15,76	16,56
Jonn Fredriksen	37 727 551	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 625 496	4,12	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 745 398	3,85	4,05
Vanguard	10 347 665	3,13	3,29
BlackRock	9 742 804	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 086	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 876 429	2,38	2,50
E.ON City Aktiebolag	7 144 796	2,16	2,27
Folksam	6 840 425	2,07	2,21
Norges Bank	6 486 255	1,96	2,06
AFA Försäkring	5 292 983	1,60	1,68
BNP Paribas Asset Management	5 250 763	1,59	1,67
Carnegie Asset Management	3 992 474	1,20	1,27
Totalt 15 största aktieägare	**190 346 866**	**57,54**	**60,51**
Totalt antal utestående aktier	**314 577 096**	**95,10**	**100**
Innehav av egna aktier	16 208 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

[1] Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från stora antal Euroclear, Vestlagret, Finansinspektionen och Nasdaq.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2013	Split 2:1	156 391 572	330 783 144	5 097 365 249	15,41
2011–2017		-	156 391 572	5 097 365 249	32,52
2018	Indragning av återköpta aktier	-5 728 400	186 391 572	5 097 365 249	32,52
2008	Kvittning av förlagslån	9 418	169 320 972	5 388 536 037	30,48
2009	Kvittning av förlagslån	3 306	180 311 864	5 656 274 639	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-8 165 673	169 308 345		
2007	Split 2:1	88 229 381	178 458 826	5 653 678 249	28,58
	Kvittning av förlagslån	25 793			
	Inlösen av hjälpande Kvasam AB	-5 648 295			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2006	Kvittning av förlagslån	82 436	100 599 332	3 329 890 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 381 376			
2005	Kvittning av förlagslån	3 178	96 165 671	4 827 775 650	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350DAB182A811A7B8B0B1CC114

Hållbarhet



20240614054406

Fabeges hållbarhetsarbete

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

Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och verkar för att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för alla våra intressenter. Vi har under 2023 arbetat i enlighet med vår hållbarhetsstrategi samtidigt som vi börjat förbereda oss för nya regler för hållbarhetsrapportering. Vi har påbörjat en väsentlighetsanalys med dubbel materialitet enligt nya EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarder 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 hur vara vårt indirekta klimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2030 ligger fast.

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshub i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avverkat 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 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQ – Utmärkt Projektkvalitet.

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

VIA HÅGANSSON, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala fastighetsplaner som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, upplevelser, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Solna Business Park CSR-pris 2023 med motiveringen "Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetsplatsen Solnabor". I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent och objektiv klimatpåverkan och syftar till 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
- Återbruksnub invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

Stockholm januari 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3600A8632A81173
8EC0B-4 ID:91-1

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

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



Årets CSR-företag enligt Solna stad

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



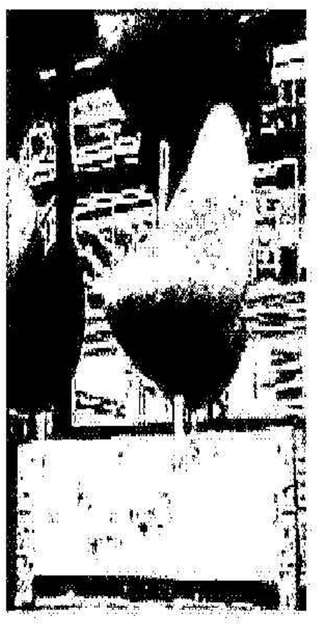
Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssveriges korade vårt kvalitetskontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 85 kontor och 48 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som gemensamhet, återbruk samt att välja cirkulära och klimatsmarta material.



Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

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



Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Grön aktie

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

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

2010–2023

- Vi stödjer FN:s Global Compact sedan 2010.
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter.
- Uppförandekod införd för leverantörer.
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017.
- 95% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2).
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020.
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering.
- Först i Norden med taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal tecknades 2021 och under 2023 uppnåddes vi 96% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energiåtervinning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 7 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

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

Mål 2025

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

Mål 2030

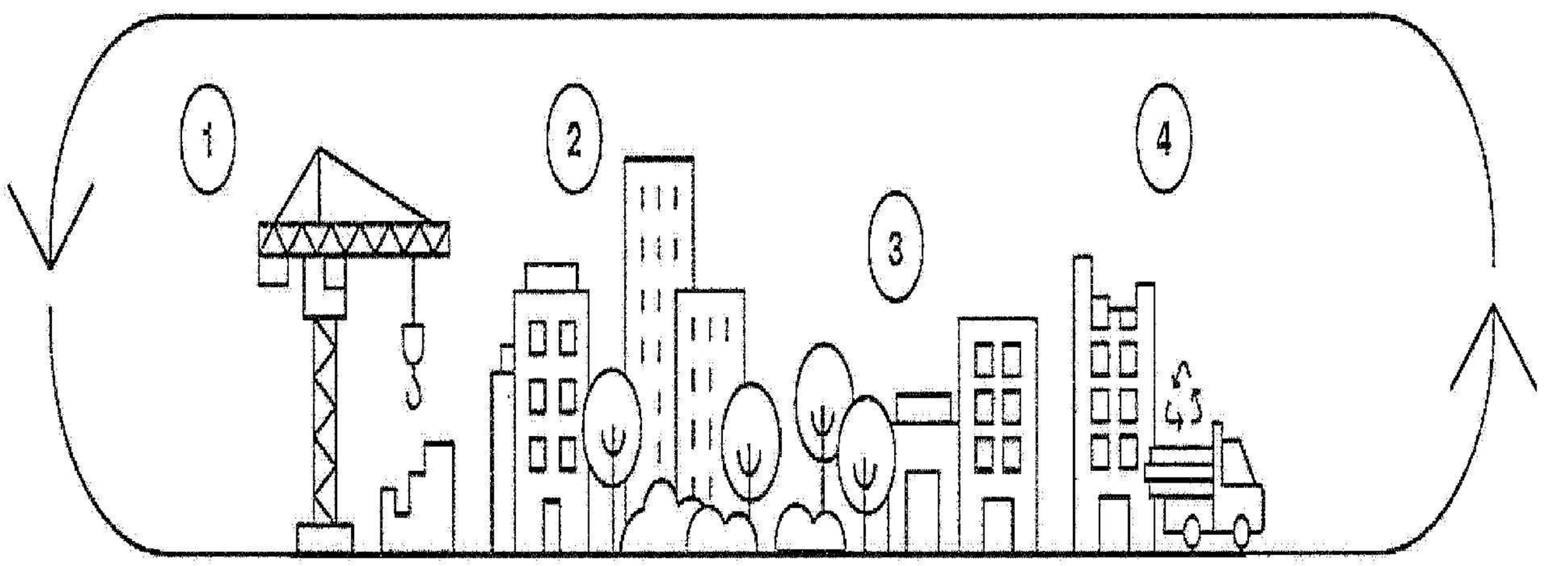
- Minskat klimatavtryck med 50% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3).
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2).

[1] Avser Nordic Asset Management-portföljen med mängdmätta byggnader (27 av de största kontorsfastigheterna).

20240614105407

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. Cementprodukter släpper ut mycket CO_2 och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår indirekta och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande trygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

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

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Vi tänker arbeta med smarta stadsbyggnader vi indirekt bidrar till en trygg stadsmiljö och ett hållbart energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innemiljön, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B6DDFE53D9A4E4E2A8E1C3A1A1738BDB

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	• Energianvändning • Livscykelkostnader i hela värdekedjan • Attraktivitet • Utbildning • Meningsfull fritid • Trygghet	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatutsläpp	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatutsläpp
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt • Fokus på socialt hållbart utveckling av stadsdelsmiljö • Riktade insatser mot andra intressenter • 100% vatten förnyas energi	• Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (scope 3) per BTA till 2030. • 100% miljöcertifierat fastighetsbestånd. • Energiprestanda under 75 kWh/kvm Atemp till 2025. • Circular balance 20% vid större ombyggnadsåtgärder	• Låg sjukfrånvaro • Personalomsättning < 20% • Arbetsmiljöutbildningar för anställda och inhyrespersonal	• 100% hållbarhetsgranskning av samtliga avtalsenliga ovanmiljöer. • System för uppföljning av uppförandekoden • Klara och mänskliga rättigheter och miljöpåverkan ställskrav vid avtalsval.	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsmärkande lån och obligationer	• 100% grönmarkerade • NKI på minst 80 • Över 150 förbättrade kundanläggningar • Hållbarhetsmärkande arbetsplatser

	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Skatt
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga nyanställda leverantörer och underentreprenörer underkastas vår uppförandekod för ovanmiljöer • Visselblåsarfunktion där både externa och interna parter anonymt kan rapportera misstänkt oegentlighet • Transparent och öppen redovisning av samtliga betalda skattekostnader

Läs mer på sidan 27

20240614054O8

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

Stadsdelsutveckling för oss innebär att vi tar ansvar för helheten, från arbetet med förvärv och detaljplaner till förbättringsåtgärder i den fysiska miljön och även sociala initiativ. Tack vare en tydlig hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd lokaliserat i kluster, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringsliv, entreprenörer och intressenter är vi också 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 certifiering, klimat, livet mellan husen (parker, biodiversitet) och gatuplan (service, handel och restauranger).

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

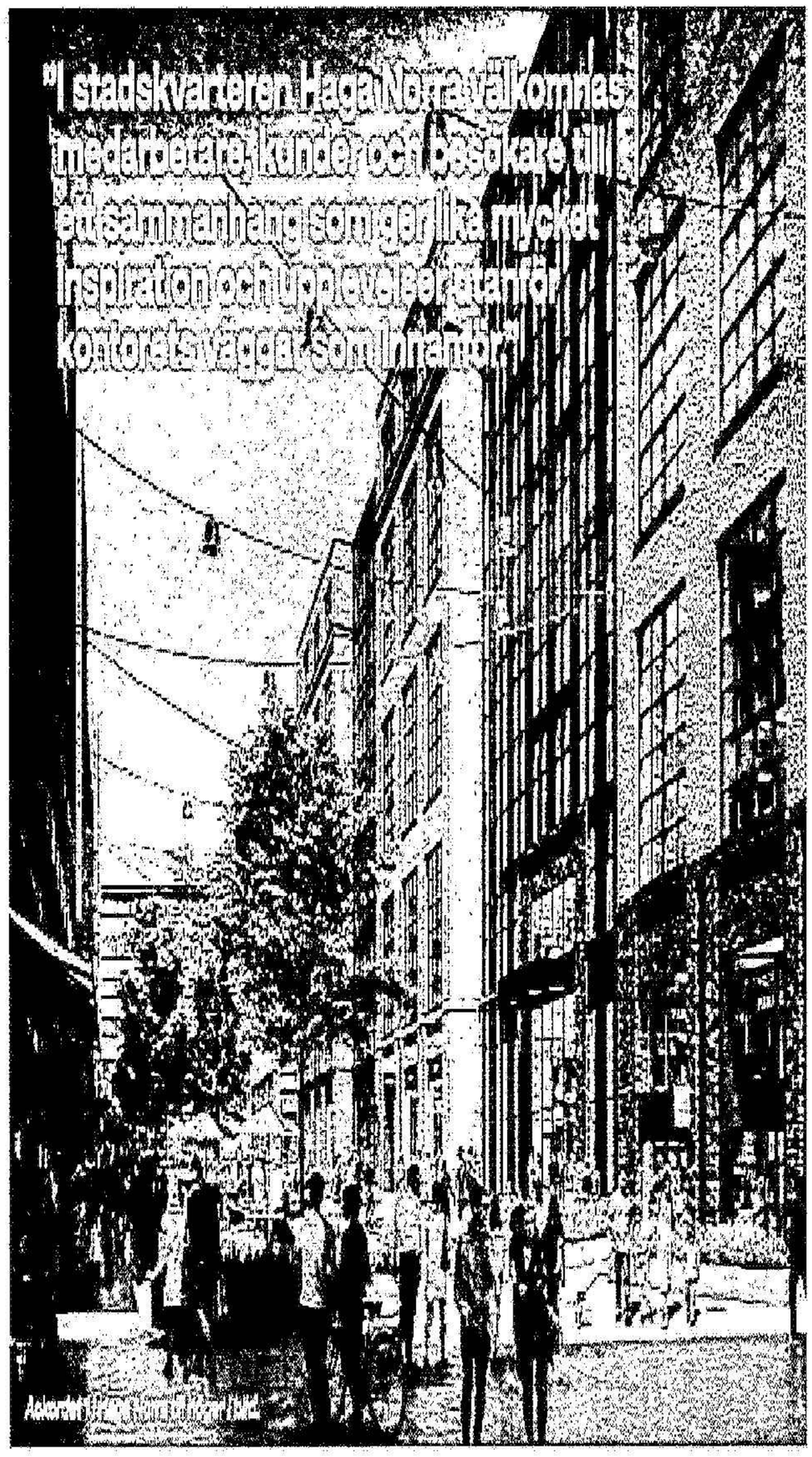
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, upplevelsevärde, hälsa och tillgänglighet för boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser nu 91 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kista och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att ladda elbilar, 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
- Utsläppsnivå i leverantörskedjan
- Klimatrisk
- Utsläpp
- Mångfald i fokus
- Trygghet

Mål

- Bidra till att nå den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för bättre våra stadsdelar.
- Göra nytta i de stadsdelar där vi är verksamma och vilja fokusera vår på barn och unga.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3500A8162A81173BDC0B1C3E14

Skapad i Hypatia 2023

Fokusområde - Stadsdelar

> ”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 sektorn av omställningen till ett fossilfritt samhälle ett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att utveckla effektivt och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska de utsläppen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Att bestämma vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, detta tillsammans med att kontinuerligt effektoptimera, men framför allt till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholm Flexibility, ett samverkansprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elnät och Vattenfall går samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, lösningsleverantörer och aggregatorer genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risker för flaskhalsar, elnätet under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektuttagen för våra stora energikällor våra kunders mätarställare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar både fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddplatser.

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

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

Trygghetsskapande åtgärder

En viktig fråga för oss är att det ska upplevas tryggt att röra sig 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 kvaliteter dag- och kvällstid bidrar till trygghet. Därför vill vi skapa förutsättningar för ett blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

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

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



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

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom IK AMG
- Pep Parker
- Samarbete med Changer's Hub
- Studentmässorna
- Stiftelsen Tumlaren
- Street Gallery
- TalangAkademin i Huddinge

20240614054409

Fokusområde – Stadsdelar 12-13

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

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

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 ekobarn är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där svenska konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och debuterande artister.

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

En inkluderande hälsosam stad

Vi vill bidra till att alla som vistas i våra stadsdelar har förutsättningar till god hälsa och välbefinnande. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar vill vi möjliggöra för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Dessa skapar vi gärna på gården och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till fysisk rörelse är konceptet Pep Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Soka 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, naturområden 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 anlände 2021, finansieras av Vinnova och fokuserar på att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platssamverkan

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

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stipendiet Lucky Paper. 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.

Medborgardialog

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

"Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."



Unga testar flygel på Operahuset under Regnbågsveckan i samarbete med konstnärskollektivet Svenssonsyrror under Flemingsberg Block Party.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE5D08A4B2A8119A2
Sidan genererad 2023

Fokusområde Fastigheter

Klimatet i fokus

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

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

Minskad påverkan på klimatet och lägre 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 interna processer för att kunna arbeta smartare och mer datadrivet.

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

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

Styrning och uppföljning

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

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

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



Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5 gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2018 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåldens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2018 som basår ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt att åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras, för att nå klimatmålet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2023 står för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med drygt 86 procent sedan 2002, från drygt 40 000 till drygt 1 771 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad försörjning med utbyggnad av elnäten för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investera i projekt som minst 320 kWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra projekt producera 25 kWh/kvm Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 50 kWh/kvm, och projekt inom ramen för nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 1,7 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplas till energisparande har uppnåtts genom att 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 både värme och kyla, effektbesparande åtgärder och klimatanpassningsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår klimatpolicy vilket innebär att välja klimatsmarta med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

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

I korthet

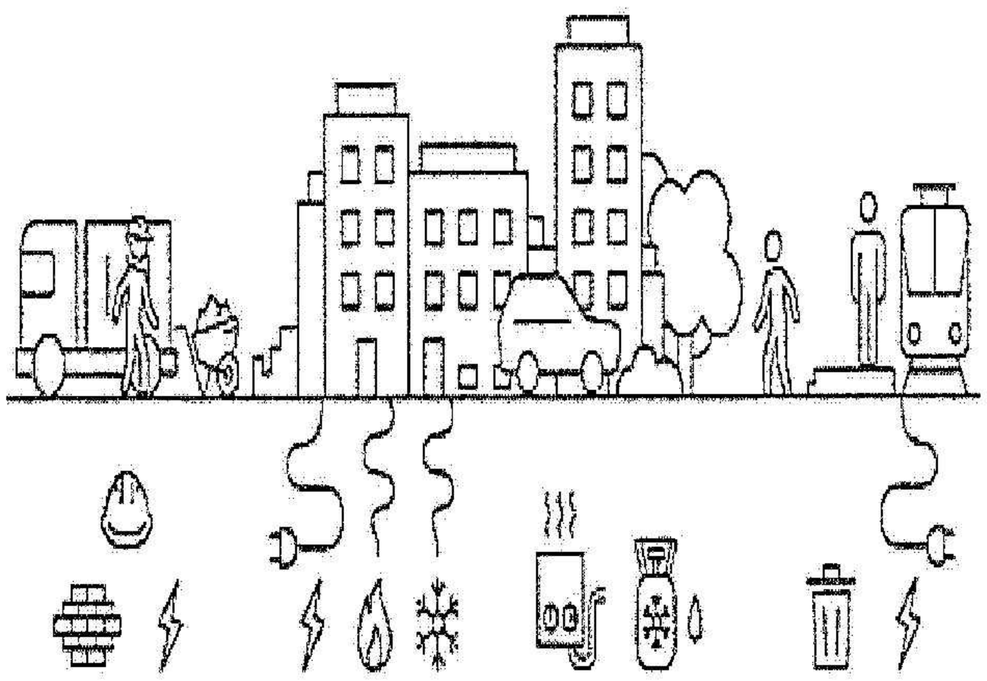
Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar samt gå i samråd med gällande riktlinjer att välja och använda klimatsmarta
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara klimatneutral 2030 mätt i CO_2e/m².
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2018
- Energiåtgången under 70 kWh/kvm Atemp till 2025

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



Utsläpp från inköp av varor och tjänster

- Byggmaterial och bränsle-/energianvändning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra porslings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter

- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning

- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens och leverantörers avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Method for calculation
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedialäckage	0	63	Fuel-based
	Serviceoljor	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1886	Fuel-based
	Värme	1711	1886	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elavtalsel	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 451	3 885	Fuel-based
	Värme	1711	1886	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elavtalsel[1]	1740	1999	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 259	28 796	
	Avfallshantering	87	106	Spend-based
	Leasingbilar och tomgångsmil utan tjänst	6	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsanvändning[2]	11 809	27 436	Average-based
	Fastighetsenergi	870	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	96	Average-based
	Efterbehandling hyresgäster	409	494	Average-based
Summa		14 970	30 718	
Klimatkompensation av tjänsteresor och övrigt		-1 536	-1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 512	28 900	

[1] Tre av fastigheterna som tidigare ingick i elavtalet har sålts under 2022.
[2] Emissionsfaktorer för värdekedjans användning (Scope 3) har ändrats från 2021 till 2022.
Förändringar i rapporterade utsläpp och nyckeltal har påverkats av följande: Återanvändning av tidigare inköpta och utsläppsberäknade fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport "Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE85DDA4A4A9A2A81A3B8E8E1C91

mindre projekt. Planen har även utvecklat moduler för att göra enkla uppskattningar av hyresgästanpassningar samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi ser kommer vara till stor hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och få med cas 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 utöver lagkravet på klimatbeskrivningar. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 MSEK ska beräknas och för livscykelskedet ingår byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara lämpade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra avfallsentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 83 av våra fastigheter, en minskning från förra året då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi arbetar efter god resursförvaring 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 omhändertagning 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 allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi



Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

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

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

FITWEL

Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, 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 vägledande forum för ökad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Ansatsen och arbetssätt är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANENMÄRKNING

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

tidigt skedet att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöbara i enlighet med Byggvarubedömningen. Vi är anslutna till färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatsatsen Stockholm för att bidra till snabbare klimatomställning i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden i vår 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 ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återanvända material

av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska rivas.

Ombyggnationen av Hagaporten ingår flera stora ekologiska projekt för att arbeta med återbruk i staden. Tillsammans med 14 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun upprättade vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nya återbrukan kan medföra att minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och var därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.

20240614054111

Fokusområde – Fastigheter

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

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

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

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

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och 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 39.

Våra energieffektiviseringsmål

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

Vårt utfall 2023 mått som primärenergital uppgick till 87 kWh/kvm Atemp. Detta betyder att vår energiprestanda i snitt ligger under nybyggnadskravet trots att vår 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 jordens resurser 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 11 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.



Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya beteenden och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Väsc uppkopplade byggnader får också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förenkla säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningar mot 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 resursanvändande.

Hälsa i huset

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

Vårt arbete handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna i stället för hissen, men också om att erbjuda cykelgarage, 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 att strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastighetsarna inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	713 454	68
BREEAM-SE	13	346 580	32
BREEAM Bespoke	2	16 234	1,5
Miljöbyggnad	1	5 430	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID: 6700EB08-8A69-4A92-A9B1-1C3F4

Fokusområde Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

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

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för 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 fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

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

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, tillbud och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel högtrycksarbeten och arbete med fallskydd där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal gås under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

I korthet

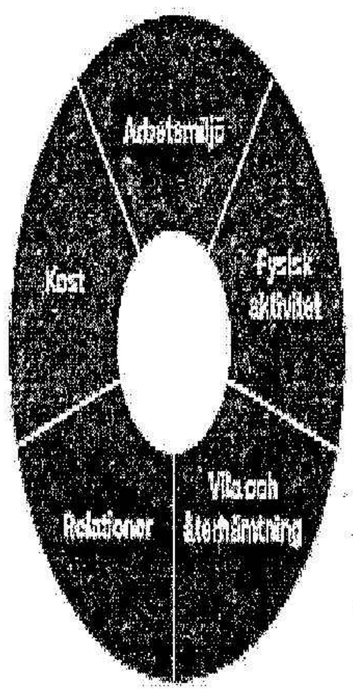
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

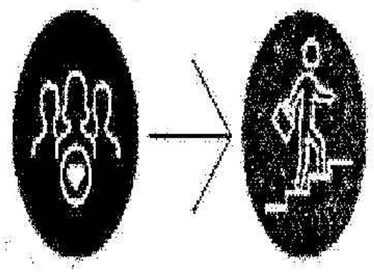
- Erbjuda medarbetare ett hållbart arbetsliv.
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work.

Med medarbetaren i fokus



Hälsa och välbefinnande
Vi vill öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor – förlängaktiga välbefinnande och motivation, vilket skapar förutsättningar för en engagerad arbetsmiljö.

Ledarskap
Vårt ledarskap syftar till att utveckla våra medarbetare till att på bästa sätt kunna möta, nutida och framtida utmaningar.



Engagerade och motiverade medarbetare

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

Vår värdegrund:
SPEAK
Snabbhet
Prestigelöshet
Entreprenörskap
Affärsmässighet
Kundnärhet

Företagskultur
Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi har 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.

20240614054412

Fokusområde – Medarbetare



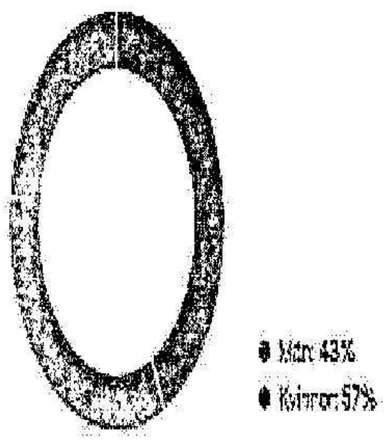
Vi har ett övergripande jämställdhetsmål där samma könsfördelning på alla nivåer inom bolaget eftersträvas.

Medarbetare och miljö
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för allt transporter är den sektor i Sverige som har de största fossila utsläppen och den största användningen av fossila energikällor. Vi har de senaste åren dragit ner på resandet och ersatt det med digitala möten. De bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbil-policy tillåter endast miljöbilar.

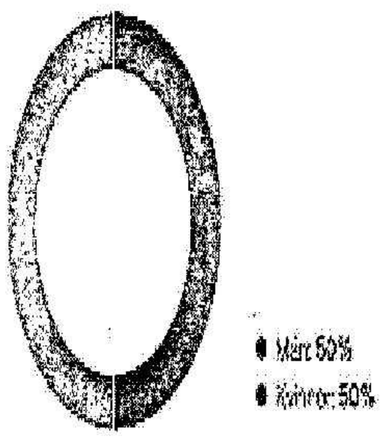
Vår värdegrundsförankring
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och summan som avsatts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 660 kr.

Könsfördelning

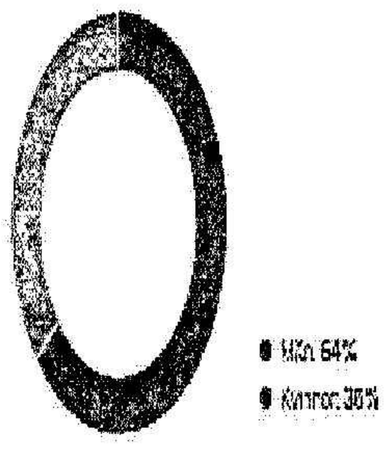
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

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

En viktig funktion inom företaget är vår tekniska drift. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov att höja utbildningsnivån. Det har lett till att vi sett ett behov av genomförda 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 Works undersökning för att få veta vad våra medarbetare tycker om oss som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Trust Index 85, vilket överträffades mot årets resultat på 88.

Great Place To Work. 88 index

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87C0DFE3350A4B1D2A81 1 Y88ED0B1 1C91 1

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. Ramverket för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som omfattar 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, följer den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt allmänna villkor vilka utgör underlagsmaterial för att sluta ramavtal för våra förvaltningar. Vi har idag 330 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier för att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt riskbaserade arbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, effektivitet, sund konkurrens, objektivitet och riskbehandling.

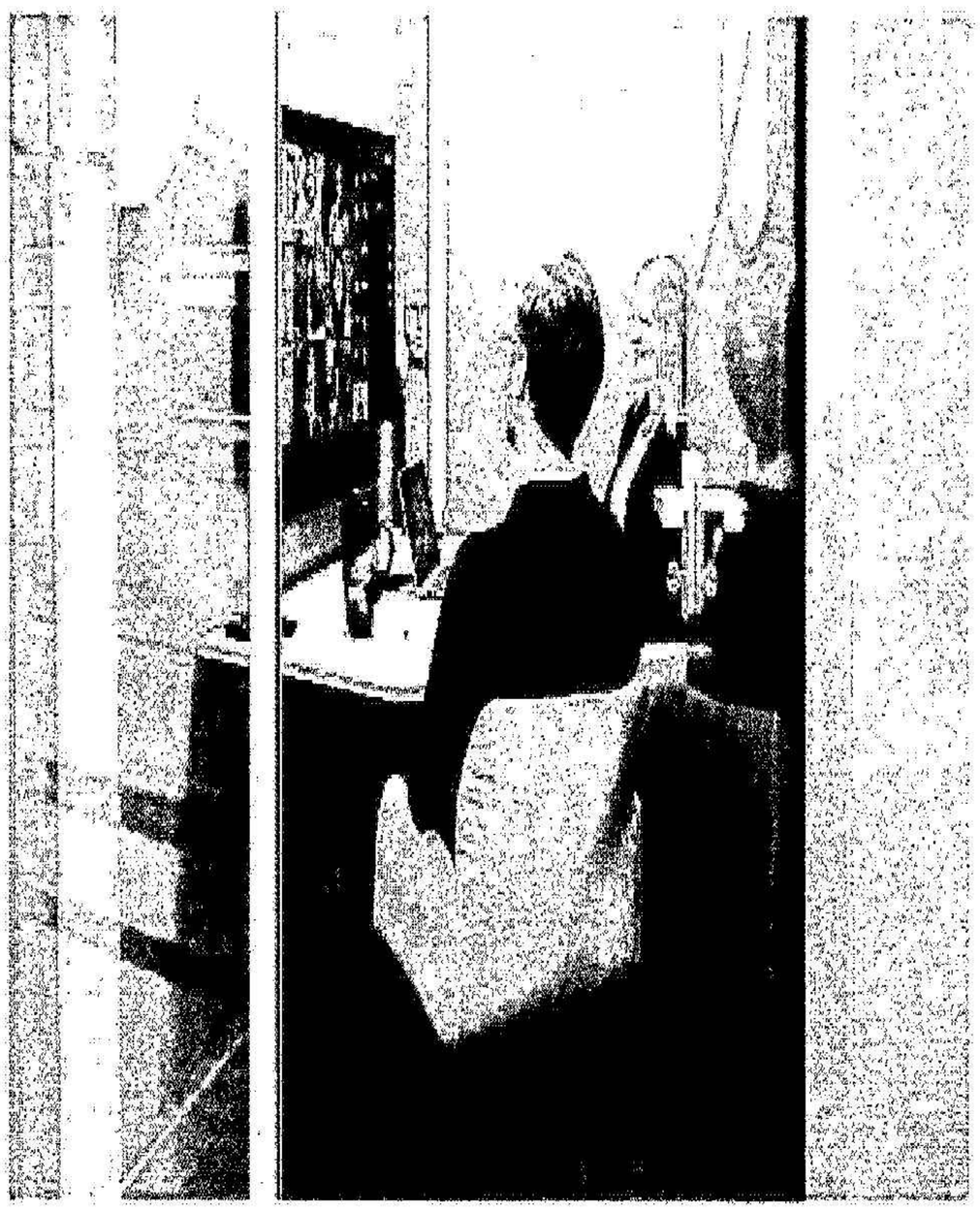
> **"Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort."**

Under 2023 har vi även genomfört platsbesök utav pågående arbetsplatser i utvalda projekt med våra entreprenörer med vilka vi har ramavtal. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer ramavtalen följts upp. Platsbesöken har framför allt som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningar och respektive entreprenörer.

Hög måluppfyllelse

Vi har sedan 2018 hållbarhetsgranskat och utvecklat strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning. Under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 98.

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerna genomförs innan avtal ingås. 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

Vårt förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Tekniksprånget. Hittills har ett 20-tal leverantörer aktivt under det fjärde året tagit emot praktikanter. Läs mer om våra planer för socialt hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

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

Trygga arbetsplatser

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

I korthet

Väsentliga frågor

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

Mål

- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå utförlig hållbarhetsgranskning för leverantörer, policyer och internationella konventioner

20240614054413

Fokusområde – Leverantörskedja forts

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

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

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

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

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

Olyckor och tillbud

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

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

[1] Rapporteringen avseende olyckor har entreprenören ansvar för och vi har projektanställda som inte rapporterar entreprenörernas olyckor i vårt system. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro från en eller flera arbetade arbetspass per 200 000 arbetade timmar (genomsnittlig arbetstid per heltidsanställd under ett år).

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalsteckning måste bestå hållbarhetsgranskning. En frågeenkät måste besvaras baserad på vår Uppförandekod. Leverantören väljer inom bland annat miljö, allmänrisk, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

2 Vid kontraktstecknande

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

3 Avvikelsehantering

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

4 Löpande under avtalstiden

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

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning:
Samarbetet fortsätter.

Vid mindre anmärkningar:
Gemensam åtgärdsplan tas fram.

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

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

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



This file is sealed with a qualified electronic seal by Intrum AB (556448-8446) according to eIDAS-regulation (EU) No 910/2014. The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID:
67D0FE3E0694A9102A8511C3141

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 obligationslån och gröna obligationer. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapportering gentemot våra finansiärer och deltar exkursioner avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och utdelningspolicy till grund för vårt arbete.

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

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innebär bland annat att ramverket nu baseras på ”the green bond principles” med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en halvering av CO_2 till 2030. Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi kan tilldela gröna certifikat avseende att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även tillväxtprogrammet är kopplat 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 återkrävningspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Sustainalytics har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget ”medium green” för de gröna villkoren och ”excellent” gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

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

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

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

Ett annat viktigt kriterie taxonomin är energieffektiva fastigheter, att område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så nyckeltal som 66 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energipresterande (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent av kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information om vår fullständiga taxonomirapportering på sidorna 82–88.

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

- Vår finansiering ska bestå av 100% hållbar och grön

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Birger Bostad under 2021 minskade andelen till 99 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Bostads lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatanpassning, ett arbete som påbörjades under 2021. Flera av våra fastigheter i detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1 Vi bidrar väsentligt till miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar.

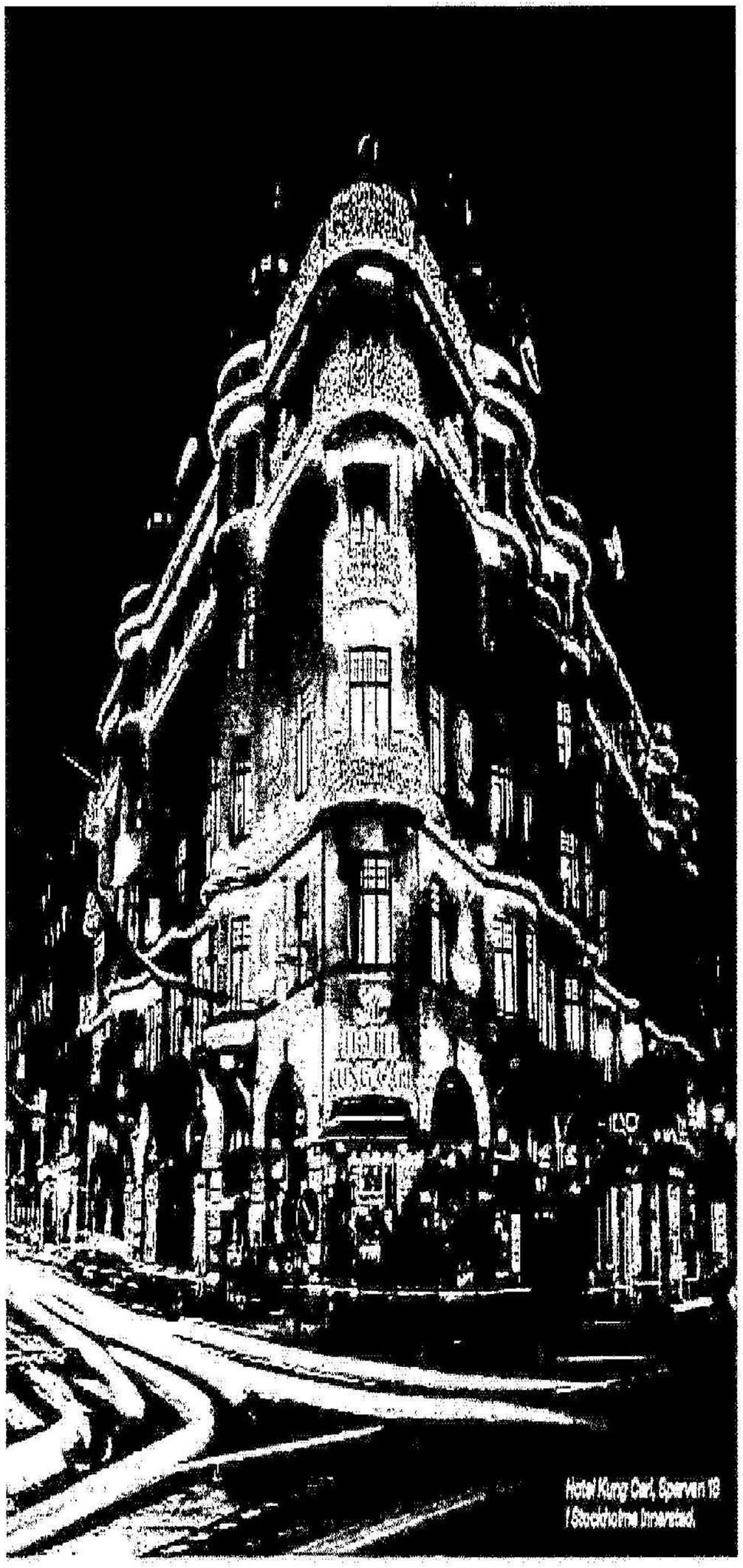
2 För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

3 Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 977	100	0	66	52
Driftutgifter	668	100	0	53	33
Kapitalutgifter	2 118	100	0	23	18

20240614105414

Fokusområde – Finansiering


Hotel Kung Carl, Spårvägen 19 i Stockholms innerstad.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och äganderätt av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna sikta till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter förgås 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 skatteredovisning samt riskbedömning.

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 via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Singer Sustainable produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men framställs 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 3 101 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Återfinns i not 15 här är kopplat till investeringar i immateriella. För mer information se not 17 och 18 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87EDFE35DDA2162A8 117386C0581C0341

Fokusområde - Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

Styrning och ansvar

Ramverket för samverkan med våra kunder utgörs av vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och säkerhetspolicy. Viktigt är även de rutiner som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom alla nivåer i företaget. Här ingår vår decentraliserade drift- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål vilka 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 väsentligt för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tjugotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på ett sätt bidra till klimatmålen om reducerade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre konstnärliga barn som skapar föreställningar för barn och unga att utöva kultur, bl.a. i skolorna i Rinkeby-Kista. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Årskursteman kan bestå av film, teater, musik eller något närmare produktionerna vid Operan.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard som anlitas för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att båda avtalsparter arbetar för en gemensam miljöagenda för en ökad genom effektiv resursanvändning och hälsosam fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnader, energioptimering 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 hållbarhetsperspektivet i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nuvarande miljöcertifiering. 2023 var 95 procent av total nytecknad yta även mark gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd för drygt 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta upp att allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utformar kontinuerligt nya möjlig-

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

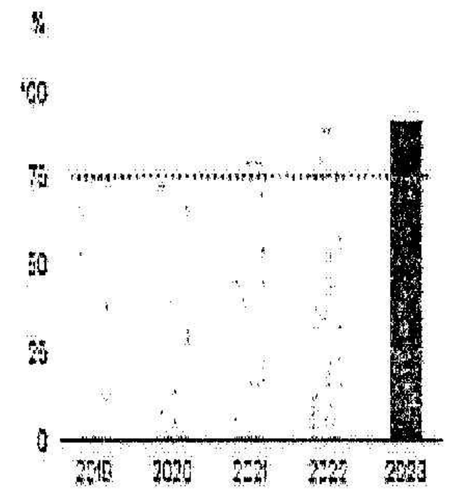
heter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

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

Vi har även regelbundna kundenkäter där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för information, dialog och uppföljning om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder för att följa upp genomförd NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 96 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vänta sig bli vår första hand för att lokalbyta

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Av avtal med hyresvärde över 1 mkr

I korthet

Väsentliga frågor

- God relation
- Effektivitet
- Samhällsnytta
- Energiomställning
- Klimatanpassning

Mål

- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 96% (mål lång sikt: 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 91% (mål lång sikt: 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 kvalitetsprick 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 86 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, målsättningen är 100 procent.

20240614054115

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 28-38 och Kunder på sidan 39.

Uppförandekod utgör basen

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



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

Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra 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. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Övriga policyer och riktlinjer

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

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella misstänkta oegentligheter via dialog eller anonymt rapporteringssystem. Våra medarbetare utbildas och informeras om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

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

Transparens kring skattebetalningar

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod 100 %.

Skapa hållbarhet 2023

Ramverk

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

Företagskultur

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DEBE5500A4B02AA11726B1C0B1CC914

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Andel förnybar energi, %	99	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	1,7	1,8	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Mätar- & debitering, %[1]	99	94	90% mätar- och debiteringsgrad
Vattenförbrukning, l/kvm Atemp	364	387	Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 2% per år, jämfört med 2018
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	63	66	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förvaltningsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambition om nivå Very good
Andel miljöcertifierade ytor - serviceboenden och tjänstebostäder, %	98	98[2]	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	54
Scope 2	1 711	1 858
Scope 3	13 259	26 796
Totalt scope 1–3	14 970	28 708
Kompensation för fjärrvärmeleveranser	-1 858	-1 807
Nettoutsläpp efter kompensation	13 112	26 900

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska minskas per m^2 A till år 2030, jämfört med 2019.

[1] Från 2023 ingår även avlästa mätare i hyresgästernas förvaltning.
[2] Omräknat utifrån på grund av avyttring 2022.



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

MIA HÅGSTRÖM

20240614105416

Hållbarhetsmål

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkategori:
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 85% av medarbetarna ska välja att rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,9	3,1	Bibehållen låg sjukfrånvaro <3% med hjälp av hälsofrämjande hälsoundersökningar och förbyggande friskvårdsinsatser
Jämställd ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställd ledare, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställd medarbetare, % kvinnor	38	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkategori:
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	98	90	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkategori:
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkategori:
Nöjd Kund Index	81	87	NKI över 80
Grena hyresavtal[1], andel nytecknad yta, %	96	100	Grena hyresavtal ska utgöra 100% av nytecknad yta
Grena hyresavtal[1], andel total yta, %	91	89	Grena hyresavtal ska utgöra 100% av total yta

[1] Nöjd Kund Index-mätningar genomförs vartannat år.
[2] Per den mest aktuella bokslutsdagen

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkategori:
Årlig utbildning i vår uppförandekod	5[1]	100	Att hålla dialogen vid liv och frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum

[1] Under 2023 införs en årlig utbildning



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

DANIELLA CORSELL, CHIEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE30D8AA4162A9117328E0D8B4103141
Fabege Annual Report 2023

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

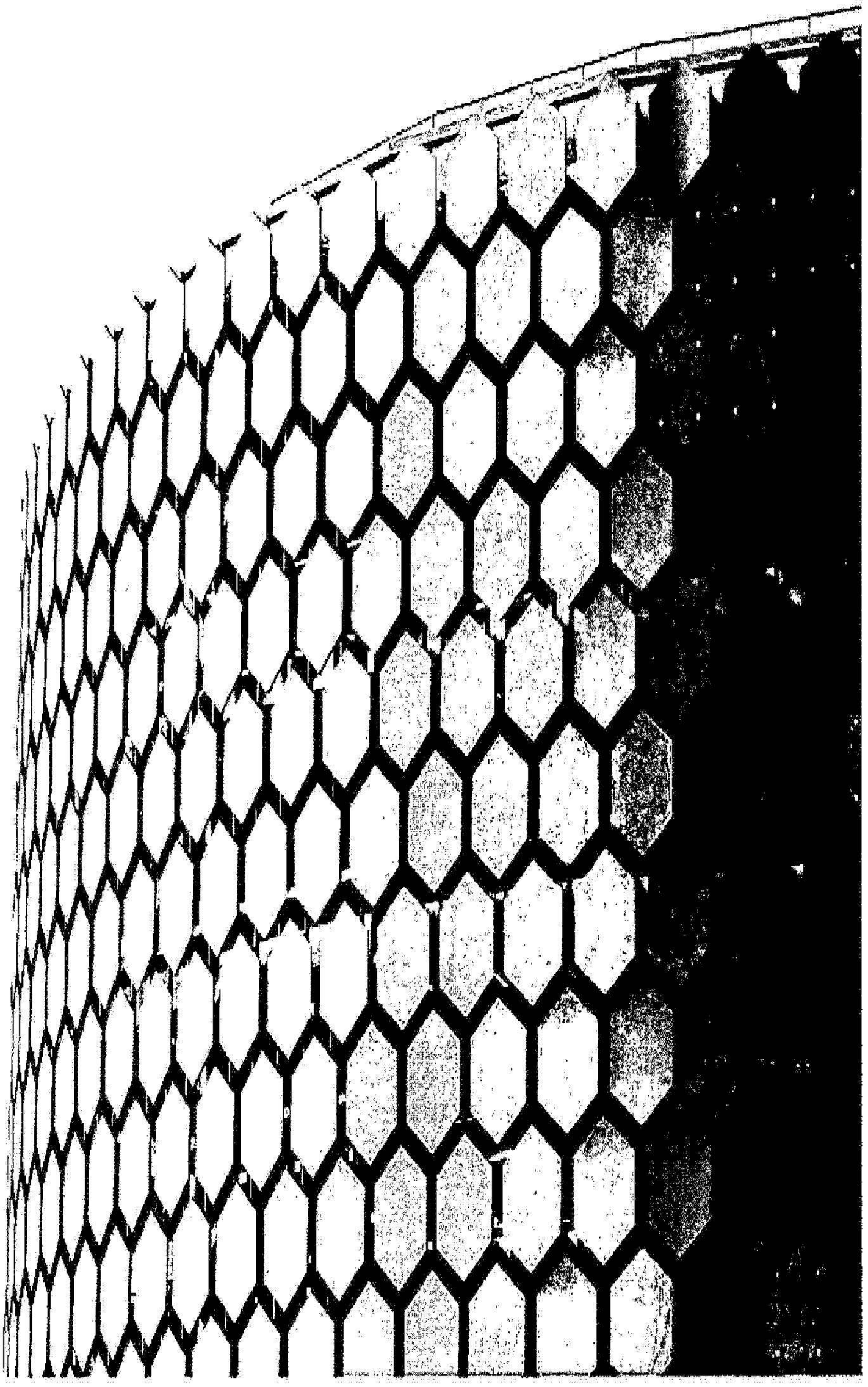
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet 58
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstyrningen 2023 65
Rapport om intern kontroll 67
Styrelse och revisorer 68
Koncernledningen 71

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 75
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 90



20240614054417

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 stadsdelar. 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 39 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,1 Mdkr (56,3) 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 sett fortsatt stabila hyresnivåer, också uppvisar vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278), varav 95 procent (200) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-156). Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -2,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

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

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 73–80. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närmet. Till kommunikationer skapas kvarter och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att bibehålla kärnan för en kunds specifika behov och samtidigt säkerställa att kunden trivs i fastigheten och närmiljön är en förutsättning i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och en sedvanlig lojalitet.

Förädling

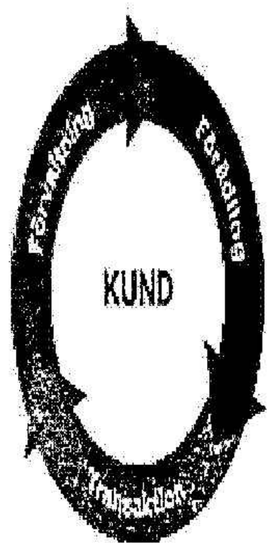
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädling och exploatering är den enskilt viktigaste förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att utveckla långsiktigt hyresgäster tillföra förädlingsvärden fastigheter som förvaltas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 359
Nettouthyrning, Mkr	165	86	162
Översättningsgrad, %	75	74	76

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C0CF3E-2CB0-4F3B-9E1D-3B7A3B8C1C14
Fabege Årsredovisning 2023

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kaxen 7, en garagefastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med MKM om 486 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärenden 4, i Flemingaberg. I oktober förvärvades fastigheterna Orgeln 7 och Gladjen 12 till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 Mdkr. Ett avdrag för latent skatt

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskade volymer och mogna hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Noten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp Haga Norra.

Hyresgästanpassningen för Convercum Hagastaden, Kungsbron 7, Drottninggatan, färdigställdes i mars och hyresgästen har flyttat lokalerna. Den sammantagna projektvolymen för de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad uppgående till 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggkostnaderna som ökat till följd av den omvärldsoro som präglar året. Årets investeringar i sin fastighetsportfölj uppgick till 3 107 Mkr (2 257) varav 2 084 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 368 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 624 Mkr (2 340). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd i det stat bestånd ökade intäkterna med cirka 7 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convercum inflyttning i Socken 39 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Saabverkets avflyttning från Noten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskost-

Rörelseresultat

Förändring av orealiserade värden i förvaltningsportföljen uppgick till -7 257 Mkr (-3 331). Den genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 663 Mkr (295). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -649 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -26 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -8 Mkr (-61). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Detta överkommer resultat från orealiserat intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställts. Under 2023 har ej projekt färdigställts och slutavräknats varav att delägt projekt. Det samma redovisas på rader för resultatandel i intresseföretag

Central administration

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

Finansnetto

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

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (-32) varav -80 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projekten i Hagastaden, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvarten och under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och återstående fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (88,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 257 Mkr (-3 331). Den genomsnittliga avkastningskravet

Skatt

Årets skattenetto/kostnad uppgick till 1 882 Mkr (-536), och avsåg uppskuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på koncernens beskattningsbara resultat. Ränteavdragsbegränsningsregeln bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren

Aktuell skatt

De verkliga skattetaxeringen avbryggade underskottsavdragen, vilka framöver bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid årets fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheter. De fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget gjors bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastighetsernas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 43,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 9,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-410	-373
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 598	10 439
Derivat, netto	141	348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskuten skatt	8 308	10 196

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	3
Fastighetsskatt	274	252
Marknadsskatt	12	10
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	22
Summa	385	322

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 449). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 226 Mkr (-1 157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 126 Mkr (64), motsvarande en överskottsgrad på 55 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -729 Mkr (-334).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (-12). Projektvinster mättes av nedskrivning till 0 % av skäliga uppskattningskrav vid bedömning av nettovärden i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-31) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (-53). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (6). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsredovisningen not 5 på sidan 105.

Goodwill

Redovisad goodwill om 305 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad.

Fastigheter

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

Exploateringsfastigheter

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

20240614054l8

Verksamhetens resultat



Bolagsinventering 2023

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

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktat ej utbetald utdelning om 188 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 429). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (503), investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –330 Mkr (–3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 240 Mkr (1 196). I investeringsverksamheten ingår kassaflödet av fastighetsförsäljningar samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultat före skatt till –309 Mkr (311). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

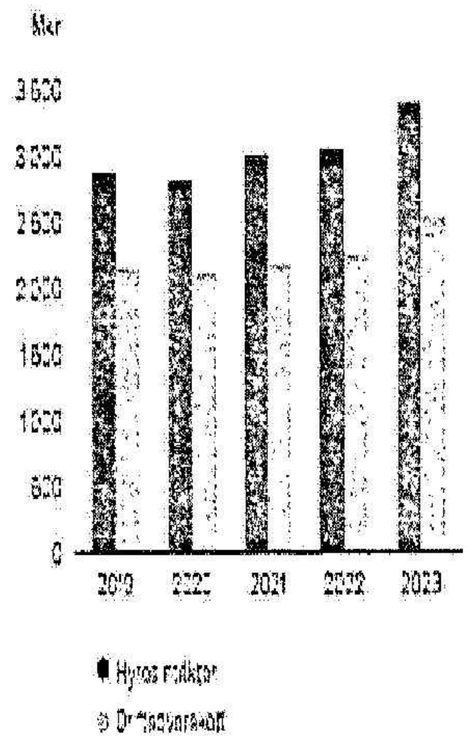
Styrelsens arbete

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

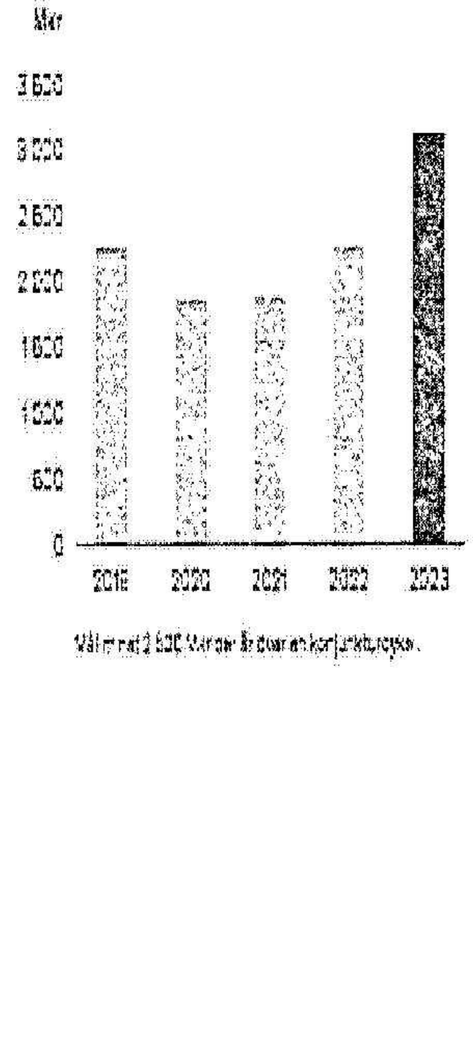
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 93 kvinnor (72). Medelantal anställda beräknas på årsbasis och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 93 (68) kvinnor. Av samtliga anställda var 205 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare not 6 på sidan 136. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Värden med 2 500 Mkr är över den konsoliderade nivån.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7D0F53500AB1B2A8A1C3D14

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansiering 2023

Oron på de finansiella marknaderna har medfört en försämring från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansieras löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive back-up-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg period avsedda upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 53 Mkr (27) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,6
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 882	33 341
varav utestående MTN, Mkr	3 670	15 700
varav utestående SFF, Mkr	784	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 555	2 797
Outnyttjande kreditfaciliteter, Mkr	6 960	7 245
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	66
Årets realiserade värde, Mkr	338	1 659
Genomsnittlig räntekostnad exkl. effekt, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad inkl. effekt, %	3,04	2,31
Ej pantsatt tillgångar, %	43,8	46,3
Belåningsgrad, %	42	35

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditavtal	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	8 370	8 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 555	1 555
Gröna lån, övriga, Mkr	37 853	30 083
Total grön finansiering, Mkr	38 842	32 992
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	46 519	
varav ej utnyttjat grönt låneutrymme, Mkr	17 119	

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 jämn riskmix mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de större finansiärerna har hög prioritet. Vi har vidare att huvudsaklig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att värda våra långsiktiga relationer med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

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

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig, hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långsiktiga utgångspunkter är de största nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger oss inte det möjligt att låna pengar efter behov, inom på förhand upprättade ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid minst ett år före förfall. Det finns även en strävan 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 attraktionen bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och ränteinvesterare. Grön finansiering är en naturlig förlängning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och 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 aktuell MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatprogrammet är 6 000 Mkr.

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

Säkerhetter

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

Covenanter

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

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av 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 ränteswappar om totalt 18,6 Mdkr samt utgivningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De mest använda swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och -1,30 procent. De utgivningsbara

20240514054419

Finansiering forts

swappar ut, ligger med förfall upp till tolv år men kan avslutas av banken efter en period om 3–9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 688 Mkr (1 689). Värdeförändringen är av redovisningsmässig art och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100–104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 6 097 Mkr (6 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,43 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av rösträtten för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	28,6
Gawaren	12,3

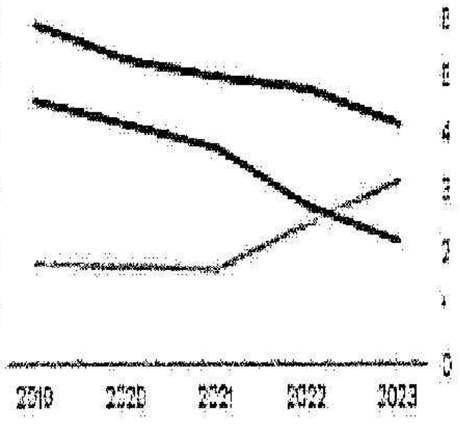
Anställda ingår per årsskiftet via Fabeges långsiktiga incitamentsprogram och Wihlborgs motsvarande program totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 206 048. Återköpen har gjorts till en anskaffningskurs om 120,33 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

Finansiering

År	%
2019	3,8
2020	3,4
2021	2,4
2022	3,1
2023	4,4



Finansieringspolicy

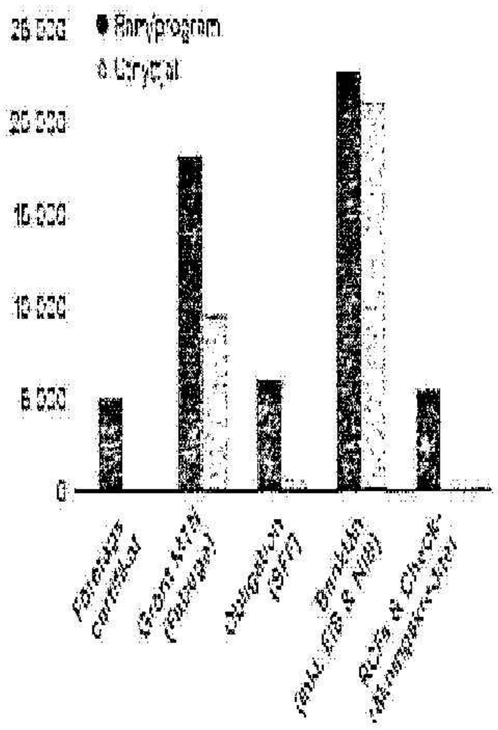
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställts av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omvärldsförhållandena vid varje givet tillfälle. Eventuella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

Likviditet

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

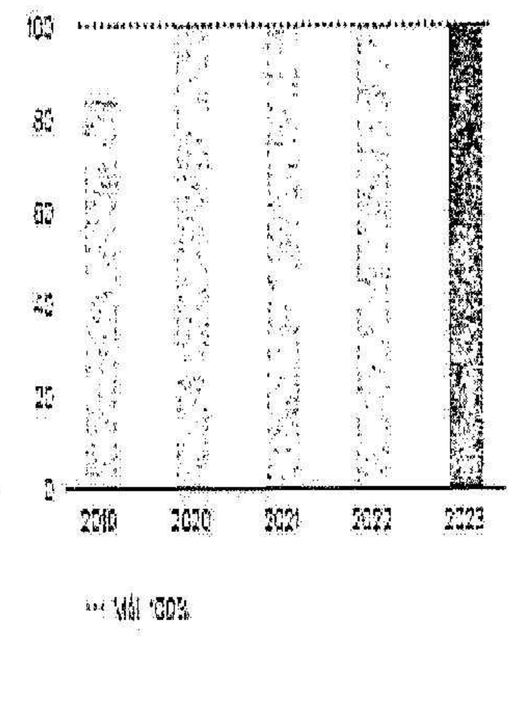
Fördelning finansieringskällor

Mkr

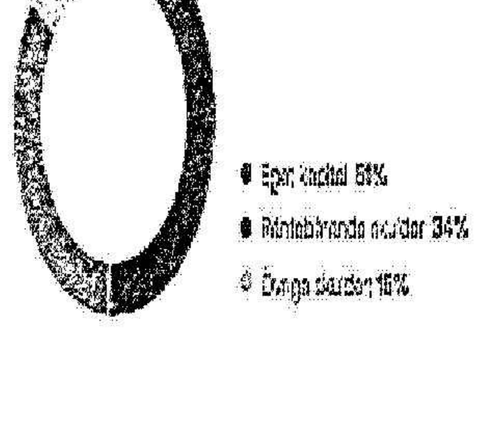


Grön finansiering

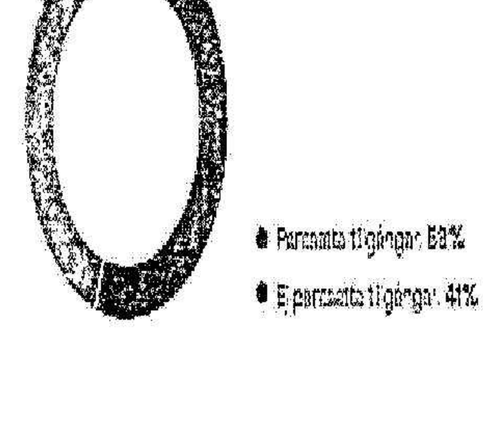
%



Kapitalförsäljning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E4DDE5500A3B1024B1127C1A4D6CB1C4
Utskriftsdatum: 2024-05-14

Finansiering

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 956	1 956
<1 år	7 179	7 166
1-2 år	7 410	3 910
2-3 år	11 603	5 053
3-4 år	765	765
4-5 år	3 626	3 626
5-10 år	5 150	5 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 842	32 882

Räntelöptidsstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	16 956	5,37	53
1-2 år	2 626	0,97	8
2-3 år	3 109	3,93	9
3-4 år	3 263	1,84	10
4-5 år	5 376	1,67	16
5-6 år	2 000	0,83	6
6-7 år	600	3,38	2
7-8 år	800	2,72	3
8-9 år	600	2,81	2
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 882	3,04	100

Säsongsvariationer

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

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på nyproduktionsmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med förbehåll för en indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar eller minst när det gäller butiker.

På andrahandsmarknaden finns kapital tillgängligt och projekt har realiserats under hösten. Fortsatt är dock osäkerhet kring fastighetsbolagen ramvillkor, särskilt avseende marknadshyror och direktavkastningskrav. Vi ser för närvarande marknadsräntor successivt, en negativ effekt på värderingen. Fabegas bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor på kort sikt. Den långsiktiga räntenivån har påverkat avkastningskravet i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis motverkats av högre inflationsantaganden. Även om inflationsutsikten på kort sikt ökat ytterligare är vi så pass långsiktiga investerare att vi 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 Jarlstad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också rekryterar 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	3 393 588 339
Årets resultat	-39 555 456
Summa	3 245 732 883

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	568 235 773
Balanseras i ny räkning	2 677 497 110
Summa	3 245 732 883

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 088 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende förslagen vinstutdelning motivering

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt årsredovisningslagen med tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner”. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svenskt 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 förslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bestämmelser som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt koncernens behov av konsolidering, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har föranlagt en särskild bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utbetalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med bedömande av de förväntningar som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningar har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. 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 mot -833 Mkr (-323), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

20240614105420

Risker och möjligheter

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

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – kundförluster	●	●
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor		
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetskostnader		
Fastigheternas drift och funktion	●	●
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outhyrda projektytor	●	●
Planprocesser		
Bostadsutveckling		
Fastighetsvärden		○
Fastighetsförsäljningar	●	●
Fastighetsförvärv	●	●

Finansiellt

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

Miljö

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

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattetillsyning		
Hållbar skattehantering	●	●

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, otillåten påverkan	●	●

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner		●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsförhållanden, kränkningar	●	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, dataintrång	●	
Media, varumärke	●	
Informationssäkerhet, intrång	●	
Systemtillgänglighet		

● Låg ● Medel ● Stor

Fabege årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DDAA9163A9 1C31A
78BD0BA1CC31A

Risker och möjligheter

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra läget är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut den avsedda lokytan och därmed vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med minskande och förändrat behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi redovisade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter som förväntas vara under kommande år med moderna och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-	33,1
Hyresnivå, kommersiella ytor	+/-	22,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	15,9
Fastighetskostnader	+/-	-6,9

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras affärsmässiga och den allmänna affärsmiljön. Normalt sett är risken för utebliven betalning och kundförluster vår portfölj låg till följd av stabila kunder och goda rutiner. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lägre konjunktur.	Kontraktsparter följer vi särskilt över många olika branscher och storlek på företag. De 25 största hyresgästerna är olika stora företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är relativt små, vilka tack vare god kreditvärdighet, stora tack vare goda rutiner för hantering av betalningar snabbt långas upp.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan enskilda större uppsägningar få en negativ ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med dess utveckling. Nyproduktion av kontorsmarknader och attraktionen på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Sedan pandemin har digitalisering och normförändring skapat osäkerhet kring kontorens framtida användning. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor med attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsfastigheter bedöms vara låg med hänsyn till beståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kundbas. Fastighetsportföljen gör att stabila kassaflöden från förvaltningsverksamheten i utvecklingsfastigheter normalt är skyddat under förhållanden där, såsom nuvarande, vakanser uppstår under perioden. Detta gäller emellertid inte för att tillgodose större vakanser. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, några vakanser är introduktionsytor som är avsedda att omvandlas till mer kontorsliknande lokaler. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent (89). Hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick under året till 91 procent.
Hyresintäkter – nyproduktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknaden präglas av osäkerhet kring Stockholm. Fabege bedömer dock att det finns möjligheter att genomföra nyproduktion som tidigare planerat. Vi har under året förvärvat två hyresrätter i Stockholm och tillträder två kontorsfastigheter i Solna under 2024. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På längre sikt bedömer vi risk för att underbalansen mellan tillgång och efterfrågan på kontorslokaler som tillkommer nyproduktion med minskning av för stora variationer i hyresnivåer.	Etableringen på kontor i Stockholm är under press. Vi ser tydliga tecken på att hyresnivåer stabiliserats för de mest attraktiva kontoren i centrala lägen. Fabeges hyresnivå genomsnittligt ligger på 3 400 kr/kvm och uthyrningsgraden är hög. Under 2023 omförhandlades vissa av våra större kontrakt med en genomsnittlig förlängning på 3,3 procent. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 kvm i Stockholm med en hyreshöjning om 35 procent från januari 2024. Vår bedömning är att utsikterna för stabila hyresnivåer i centrala lägen är goda och att det finns tak för sjunkande hyresnivåer på dessa marknader.

● Låg ● Medel ● Stor

20240614054421

Risker och möjligheter forts.

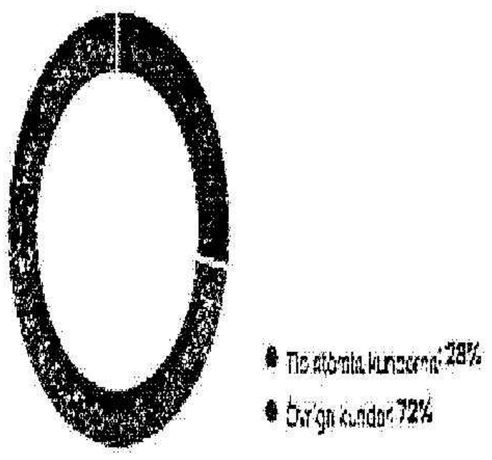
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallotakt	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	573	562	17
2025	309	318	10
2026	287	530	17
2027	134	457	14
2028	59	170	5
2029-	86	874	28
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadsavtal	199	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

[1] Varav drygt 152 mkr rader in omförhandlade till gällande nivåer löpande ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att använda hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en attraktiv stävare på kontorsmarknaden också företag som satt att minskat behov och vill minska sin yta. Bilden är delad mellan och ingen tydlig trend har ännu utkristalliserats.	I våra värdområden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder aktivitetsnära kontor med attraktiva gemensamma ytor. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra nyckelfärdiga kontor under konceptet NOW och våra kundanpassade lösningar till flexibla arbetssätt och vårt WAW-koncept är exempel på vårt värdeerbjudande och flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att nyuthyrningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschstruktur med högteknologiska bolag bedömer vi risken som låg. Antalet cykeluthyrningar inom kontorsområdet i Stockholm har haft en tydlig uppåtgående trend under en lång med år 2023 minskade för första gången antalet kontorsanpassade på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi är många attraktiva och bidrar till både skal delmarknad och bästa värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling, attraktiva lägen och attraktiva attraktiva och erbjudet mångsidighet har vi god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighetskostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för ökade fastighetskostnader består av flera moment. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och leverantörsavtal påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och värmekostnader där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som bolagsdrift, underhåll och tekniska kostnader som el och värme beror på årstiderna och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är förenade för leverantörsavtal. Kala och snöfria vintrar innebär exempelvis högre kostnader för upprätthållning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också åtgärder och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Dessutom avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att skapa en långsiktigt hållbar kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden för energiprestanda är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2023 uppgick överskattningsgraden till 175 procent.
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● All nyproduktion sker på en attraktiv förvaltning är kundperspektiv, ekonomiskt perspektiv och miljöbelastning. För de områden som har hög risken för andra fastigheter kan vara låg risken där för andra fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och ett systematiskt för dagligt upptäckning av driften i fastigheterna och kundernas felanmälningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöanpassningar och högre miljöklassningar för energiförbrukning, avfallshantering mm. Samtliga fastigheter är uppvärmda och är i ligger längst värmda och gör att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetsnära tjänster drift.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3B-D0BA-4B2A-B114-C3B6D0B4C314

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt
Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och god erfarenhet av att driva storskalig ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt, under förra året har stabiliserats på en hög nivå. Förtydliganden övergår handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster kombination med högre nyre eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utbyggnad av befintliga icke kontinuerliga projekt bedömer vi att risken för strukturell riskens efter färdigställande är låg.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Tidsplan och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar uppkommer ofta med anledningen av osäkerheter på projekten då betydande konsekvenser. Riskerna i projektportföljen är främst kopplade till tidsplan och kostnadsrisk i utsprungen av byggtiderna. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–2,5 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi har vissa nyckeltal som omvärldsanalysen med målsättningen att se avvikelser tidigt. Åtgärder genomförs projektspecifikt när så behövs. Ansvaret för dessa ligger på enskilt projekt ledare som har lång erfarenhet och kompetens av upprandlingar som av att driva och följa upp stora och små projekt. Upprandlingar görs med stöd av ramavtalen samt även genom Svefast avseende investeringar om 25–50 Mkr. Vidare av VD och ledningsgrupp. Hanteringen av dessa görs löpande 52 i förhållande till styrelsen
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vid större nyckeltal projekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken är låg med anledning av att projekten har attraktiva lägen och att graden av projekt på projektnivå är låg.	Uthyrningsgraden för projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större projektavvikelser under större omvärldsprojekt kommer att påverka resultatet negativt. Vi arbetar aktivt med att förebygga avvikelser på projektnivå. Risk och vakanskostnader vid projektstart utgörs utifrån varje enskilt projekts förutsättningar och osäkerhet.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelhög risk att planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Planprocesser är tidskrävande och kräver stora resurser hos kommunerna. Möjligheterna att realisera byggrätter riskerar att ta en lång period.	Ledtiderna för planprocesserna är långa, snitt över tre år. Vi arbetar aktivt nära samarbete med de kommuner som berörs. Vi arbetar med egen personal med högkompetens och erfarenhet av planfrågor i portföljen ingår 377 000 kvadratmeter nyproducerade kommersiella byggrätter varav 2 procent är planlagda i portföljen ingår också 220 000 kvadratmeter möjliga nyproduktionsrätter varav 31 procent är planlagda
Bostadsutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Bostadsutvecklingsprojekt innebär ökad risk för motreaktioner och överklaganden av detaljplaner som kan medföra förseningar och ökade kostnader för projekten. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till osäkerheter i upprandlingar av mark och byggentreprenader samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projekten sker på basis av bedömningar av försäljning av lägenheter normalt över tid och därför kan bostads-produktionen påverkas negativt av förändrade förutsättningar för bostadsprojekt.	Försäljningsgraden för bostadsprojekt pågående produktion uppgick vid årsskiftet till 86 procent, vilket innebär låg risk för osålda lägenheter vid färdigställande. Genom förvärvet av Bergs Bostad har vi tillskansat oss lång erfarenhet av att driva bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risk och motreaktioner. Bostadsprojekten utgör långsiktigt en bra grund för att driva projektutveckling, vi har dessutom realiserat flera med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggstarten av nästa bostadsmiljö i Hagastaden, Norra Hagastaden, är låg. Detta är ett stadsutvecklingsprojekt som är unikt och kommer att vara värdeskapande.

20240614054222

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

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

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Bolidität, %	Belåningsgrad, %
<1	225	47,6	42,0
0	0	47,2	42,2
>1	>-225	46,9	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	7,1
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	4,4
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,5

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del av värdeutveckling och helhetsbilden utvecklas potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxtområden innehållande fastigheter med begränsad framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser oftast fastigheter med någon form av potential att utvecklas genom att tillkommande byggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer etc.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastighetens värdering. Marknadsläget påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår förmåga att hyra ut och kundanpassa, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i svårare konjunkturer. Fortsatt utveckling av befintlig och förädlingsfastigheter kommer också innebära möjligheter att realisera värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultatet över förvaltningsfastigheter. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsportföljen av en externa värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 72,7 Mdkr (83,3) motsvarande ungefär 62 720 kr/kvm (87 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,48 procent (3,59).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Måttlig risk för eventuella externa faktorer utanför koncernens kontroll, miljöanalysering med mera.	Fastighetsförvärv baseras på en egen strategi och bedömd möjlighet att på kort och lång sikt förädla fastigheten. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar baseras på en egen strategi och bedömd möjlighet att på kort och lång sikt förädla fastigheten. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer. Detta för att minimera risken av felaktigheter vid försäljningar. Fastighetsernas värdeutveckling följs löpande och vi har en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i förväl utveckling.

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7DDDF83DBA4103314
Sidan 4 av 11

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 80 procent av lånepartföljen för räntefördröjningar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl derivat)	+1 %-enhet	123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	325,8

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: 6 Likviditetsrisk avser det lånebelopp som kan tillkomma genom refinansiering eller nyupplåning i att ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara måttlig på grund av en god finansieringsmarknad för kapitalstarka och attraktiva långsiktiga kassaflödesgenererande fastighetsbestånd. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prisutvecklingen på obligationsmarknaden orsakat försämrad lönsamhet för nyemissioner. Vikarien har dock successivt förbättrats under året.	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt arbetar aktivt för långa kapitalbindningar och en jämn förfallostruktur. Långsiktiga kreditlöften med så förmånliga kreditvillkor som möjligt används för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid för att förlänga förfallostrukturen och säkerställa att vi har tillräckliga kreditlöften för de närmast kommande 12 månaderna. Trots våra långa och förutseende kreditlöften med finansiärerna förekom eventuella tidigarelägganden upp till ett tidigt skede. Tillgången goda och långsiktiga relationer med de svenska bankerna ger oss tillgång till kapital. Vår goda kreditvärdighet med betyget BaA2, negativa outlook, ger förutsättningar för fortsatt god tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Mot bakgrund av de nära mellanliggande obligationsförfallodagarna och den förda försiktighetspolicyn har vi valt att använda obligationsförfall med bankfinansiering. Bedömningen är att vikarien på marknaden förbättrats under året och att återtagen värde kommer genom obligationsemissioner. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,1 år (4,7), och tillgängliga outnyttjade kreditlöften uppgick till 7,0 Mdkr (7,3).
Räntorisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: Räntorisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntekostnader utgör vår största kostnadspost. Risken bedöms vara måttlig på kort sikt och hög på lång sikt. Ökade räntekostnader på kort sikt kan få stort genomslag på räntekostnader. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet.	Räntorisk reduceras enligt finanspolicyn utifrån bedömd räntekänslighet, kassaflöde och räntebindningstider. Vi använder oss av räntederivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Obligationsemissioner är ett annat sätt att förlänga räntebindningstiden. Nya räntederivat tecknas huvudsakligen på längre löptider i syfte att sprida risk och säkra ränteläget på lång sikt. Det är också möjligheten att teckna säregna räntederivat i syfte att eventuellt förbättra räntenettot. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från observerade Riksbanksräntor. Derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 21 Mdkr (22), exklusive säkringsbara derivat. Justerat marknadsvärde, inklusive säkringsbara derivat, uppgick till -3,1 Mdkr.

Fabege uses digital signatures to verify the authenticity of this document.
Fabege använder digitala signaturer för att verifiera dokumentets äkthet.

20240614105423

Miljö och klimat

Miljö och klimat

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och ålder. Enligt miljöbalken innehavare verksamhetsutövare för kommande föroreningar och andra miljöskador samt har det ansvar för åtgärdsbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta sitt åtgärdsansvar så är fastighetsägaren den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterundersökningsarbeten skulle alltså kunna ställas på oss. En bristfällig hantering i enlighet med miljöregler kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer dennarisk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Vi undersöker och dokumenterar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med miljöbyggnadscertifiering enligt BREEAM och Nivel för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En effektiv förvaltning med fokus på miljöarbete, resursanvändning, risker, risker för dåliga materialval, miljö- och hälsobelastning samt god arbetsmiljö. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller ekonomiska anspråk till följd av miljöpåverkningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Måttlig risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Potential negativ risk: Högre krav för utsläpp av växthusgaser ökar kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom intensiva nederbörder, regn, vind, översvämningar och stormar som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör externa påverkanden. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra användningsfasen säkrare och att minska riskerna från externa klimatrelaterade orsakade av klimatförändring. Övervakningsåtgärderna varierar från mekaniskt flöde och temperatur genom förändring av mätvärden, inställningar och påverkning av vatten från fuktsensorer. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnaderna i stadsdelarna Solna Business Park, City, Kronoberget och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade både moderata och övergripande risker som är av intresse framöver att hantera. Vid nybyggnation och ombyggnation arbetar vi för att använda lågemissionsmaterial och material som är lätta att återvinna. Vi arbetar aktivt med åtgärder för att förebygga dessa risker för övergripande påverkan. Genom att generellt minska våra växthusgasutsläpp bidrar vi till att begränsa klimatförändringarna. Vi arbetar med riskanalyser och mätningar för att identifiera byggnadselement och material som är känsliga för att undvika att dessa risker realiseras. Vi arbetar aktivt med att förebygga dessa risker för övergripande påverkan. Genom att generellt minska våra växthusgasutsläpp bidrar vi till att begränsa klimatförändringarna. Vi arbetar med riskanalyser och mätningar för att identifiera byggnadselement och material som är känsliga för att undvika att dessa risker realiseras. Vi arbetar aktivt med att förebygga dessa risker för övergripande påverkan. Genom att generellt minska våra växthusgasutsläpp bidrar vi till att begränsa klimatförändringarna. Vi arbetar med riskanalyser och mätningar för att identifiera byggnadselement och material som är känsliga för att undvika att dessa risker realiseras. Vi arbetar aktivt med att förebygga dessa risker för övergripande påverkan. Genom att generellt minska våra växthusgasutsläpp bidrar vi till att begränsa klimatförändringarna. Vi arbetar med riskanalyser och mätningar för att identifiera byggnadselement och material som är känsliga för att undvika att dessa risker realiseras.

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
B7D0FE960BA8462AB1...
Validate the authenticity of the signature and the integrity of the document at: https://...

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Det är viktigt för oss att vara delaktiga i miljöcertifieringar som vårt strukturerade arbete med att minska klimatavtrycket. Ökande krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens.	Sedan många år arbetar vi strukturerat med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, väg trafik och tjänsteresor. Genom att maximera energieffektiviseringar, satsar vi till fullo på förnybara energikällor. Arbetet används även i upprättandet av våra Hållbarhetsmål för klimatavtryck för verksamheten 2030. Våra förvaltningsportföljer är dessutom certifierade, huvudsakligen genom BREEAM-In-Use och samtliga nyproduktioner är certifierade. Den genomsnittliga energiintensiteten uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter. Vårt mål är att den ska vara 70 kWh per kvadratmeter år 2025.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk till följd av stor klimatpåverkan avseende transporter, byggmaterial, energi, avfall och resursförbrukning under byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens. Restriktioner för användning av byggmaterial med hög klimatpåverkan. Ändrade regler och lagar om ökade priser på till exempel energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2022 implementerade vi ett nytt mål avseende strukturell återanvändning av material. Vi arbetar även övergripande med målsättningen om reducerad klimatpåverkan per kvadratmeter BTA från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med hållbarhetsavdelningen med hur ny teknik och nya miljövänliga material kan bidra till minskad klimatpåverkan.

Skatt

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: Konsekvens: Medför risk då förändringar på skatteområdet kan få negativ inverkan på koncernens resultat. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetsbeskattning, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Ingår kontinuerlig dialog på förändringar för att ligga i framkant och vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken från omvärlden på olika skattehanteringar av aktuella frågor vid tidpunkt avser främst reputationsrisk. Vi bedömer risken som låg för oss.	Är väl förankrad och etablerad i Sverige och vi betalar 100 procent av bolagsskatten i Sverige. Vår skattestrategi gäller riktlinjer för bolagens skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och att regelverket ska vi använda transparent och med förståelse. Vi ska inte använda oss av aggressiv skatteplanering och vår ambition är att betala rätt skatt vid rätt tidpunkt.

20240514105424

Risker och möjligheter forts.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken bedöms vara lägre mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch, inom vårt stora projekt ställer många aktörer och tjänsteleverantörer upprepandes genom underleverantörer i kedjan ut. Trots nyligen lanserad riktlinje upplever vi att det länge kvarstår risken att ärenden och risk för oetiska aktörer som arbetar mot våra värderingar finns	Vi accepterar ingen form av mutor, korruption eller oetiska beteenden. Etiska frågor lyfts regelbundet in i våra projektmöten och workshops. Vi har sedan länge införlivat etiska risker med särskilt avseende på att förebygga upptäcka och hantera mutbrott, bedrägeri och oetiskt beteende i vår riskanalysmodell. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiska beteenden. Samarbetet med entreprenörer, underkonsulter, leverantörer och andra affärspartners hålls kontinuerligt under noggrann uppsikt. Samtliga leverantörer står även under granskning av ett externt kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska risker samt eventuella förändringar i ägarstruktur och ledning. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom nyttjandet av ett externt företag för att granska våra leverantörer och underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har vi en relativt liten medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den fastighet. Detta kan i vissa fall gälla företaget i stort.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk, dock hög konsekvens om vissa nyckelkompetenser i fråga med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kravet på tekniska kompetens hos vår personal. Bedömer idag det att det finns en kompetens på marknaden för vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare vilket hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar för att i den gemensamma värdegrunden SPEAK med attributen att vara benägna mot attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med medvetenhet rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare, inom vissa kompetenser. Ett viktigt inslag är att samarbeta med utbildningsanstalter för att på aktuellt sätt kunna erbjuda för företaget den kompetens. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året infört ett internt mentorsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: Konsekvens: ● Medelhög risk. Vi ser en relativt stor beroendefaktor av vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi arbetar aktivt för att det ska finnas backup i form av personal som kan ersätta för varandra till exempel vid semester sjukdom. Vidare arbetar vi med succession av kompetenser. Vid personalomsättning görs alltid personer medförstående konsekvens för.

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0BFE3-0DBA-B102-A81A-738BD6B41CC3-1

Risker och möjligheter

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

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

Risk	Beskrivning	Riskerna och hantering av risk, kommentarer 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet ● Konsekvens: Jag risk mot bakgrund av arbetsmarknad av osunda regelbrott och hjälpar leverantörer som vår stora andel av sina inköp genomförs genom underentreprenörer i flera led. Tolkningen av vad som utgör osunda arbetsvillkor är olika för olika leverantörer och ser olika ut i olika länder.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig inom vår egen verksamhet. Vi garanterar lika möjligheter och likabehandling av alla anställda och sökande till anställning, vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utveckling och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. Samarbetet med leverantörer, underentreprenörer och alla samarbetspartners genomsyras med nolltolerans mot hälsorisk och mänskliga rättigheter, med syfte att därifrån förebygga och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att kontroller över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen säkerställer vi att efterlevnad av vår uppförandekod och avtalade åtgärdsplaner kan avkrävas med omedelbar verkan. Vi upprättar alltid direkta leverantörsavtal för att säkerställa att leverantörskedjan och underentreprenörer lever upp till kraven på hållbarhetsområdet.

● Låg Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Informationsläckage, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risknivå med anledning av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har etablerade och väl fungerande rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och hållbarhetsredovisning samt systemstöd för hantering av information.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risknivå med anledning av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens.	Vi arbetar aktivt för att skapa förutsättningar för en god och långsiktig relation med våra intressenter. Vår målsättning är också att ha en hög transparens och att bidra till en positiv bild av Fabege i media och omvärlden.
Informationsläckage, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skalskydd och personsäkerhetsfrågor. Vårda genomförde under året cybersäkerhetsutbildningar för samtliga medarbetare och andra intressenter som arbetar för Fabege för att förebygga och motverka attacker och öka medvetenheten om hur man kan hantera risker. Vi har ett nytt ramverk med riktlinjer och policyer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar för Fabege är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett nytt ramverk med riktlinjer och policyer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar för Fabege är medvetna om och kan hantera risker.
Systemstöd tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens: Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system samt bästa möjliga kontroll över både våra kunder	Vi har finansiella avtal med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personer. Allt för att minimera oavsiktliga avbrott i våra processer. Allt för att minimera oavsiktliga avbrott i våra processer.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7D0DFE3509A9A0D9A81A1
Read more at https://docsign.bdo.se

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 nyckel 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 omvärlden har dock varit en fråga som styrelsen agat mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har aktiv tagit en viss ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa utlåning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. Övrigt ligger vår långsiktiga finansiella strategi fast med fokus på transaktionsenkelhet 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 ständigt inslag på styrelsens agenda under året. Jag känner att vi ligger i framkant inom hållbarhet och så god jag att nå våra långsiktiga mål. Vi fortsätter att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslut har tagit att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är ett bevis på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

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

Vi fick ytterligare en ny huvudägare under 2023, som vi välkomnar och jag ser fram emot ett gott samarbete framöver. Vi är även 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 värdeväxt. Fabege är idag väl positionerat, har en stark ställning på Stockholms fastighetsmarknad och goda förutsättningar för att fortsätta skapa långsiktiga värden.

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege



20240614054426

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 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolaget innehar 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 över årsstämmor med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en bråkdel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	18,6
Cevian	12

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 högst två biträden senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

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

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

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Tella Company. Peter Ekberg har inga uppdrag eller väsentliga affärsförbindelser i övrigt med Fabeges större ägare eller VD. De olika revisionsuppdrag som vald revisor utöver revisionen består av i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ingående granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

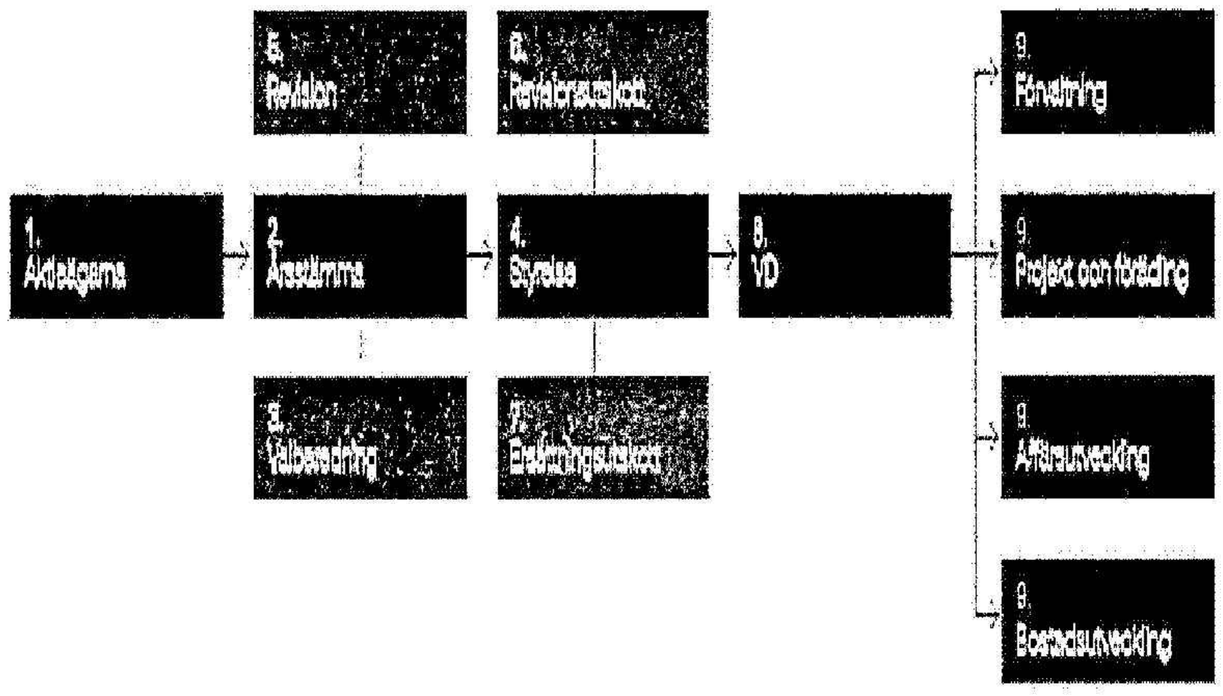
6. Revisionsutskott
Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Syftet är styrelsens förenklade arbete för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering.

Uppdraget omfattar beredning av frågor som revisionens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorn vid sidan av ett uppdrag som vald revisor även bistått utöver i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapporteringen sker enligt GRI Standards och en ingående granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

8. Revisionsutskott
Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Syftet är styrelsens förenklade arbete för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering.

Uppdraget omfattar beredning av frågor som revisionens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorn vid sidan av ett uppdrag som vald revisor även bistått utöver i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapporteringen sker enligt GRI Standards och en ingående granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CEFE35D6A84102A8111796B6D8A1C3
1 (3)

Styrningsstruktur

ningsbolagen för att diskutera och alstra sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommuniké, 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 särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde. Från 2024 ansvarar utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

7. Ersättningsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter. Huvudsaklig arbetsuppgift för ersättningsutskottet består av beredning för beslut i ersättningsfrågor till VD och bolagsledning. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

8. Verkställande direktör

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

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

rens uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.

- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och ansvarar till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

rens ansvarsområden. 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 ärenden som inte ska lyftas till styrelsen. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen av verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att

- tydligt kommunicera förväntningar och mål,
- utifrån företagets samlade kompetens fatta inriktningsbeslut,
- coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi,
- löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

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

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

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten består inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling via Bilger Bostad. Fabege arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter från ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner både förvärv och försäljningar. Affärsmässighet är ledstjärnan för all verksamhet. Samtliga fastighetsklusters har väl marknadsanpassade och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad inom affärsområdet. Förvaltning är ansvarsmässigt uppdelat på två chefer, chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

Bilgers bestånd 43 består av bostäder med tyngdpunkt Stockholmsområdet. Bestånden består av fyra bostadsrätter men i mindre skala även hyresrätter.

Verksamheten är målstyrd på alla nivåer. Mål är brutet ned, utvecklade och förankrade inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samordnar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åmreby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och ansvarar till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

20240614105427

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

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

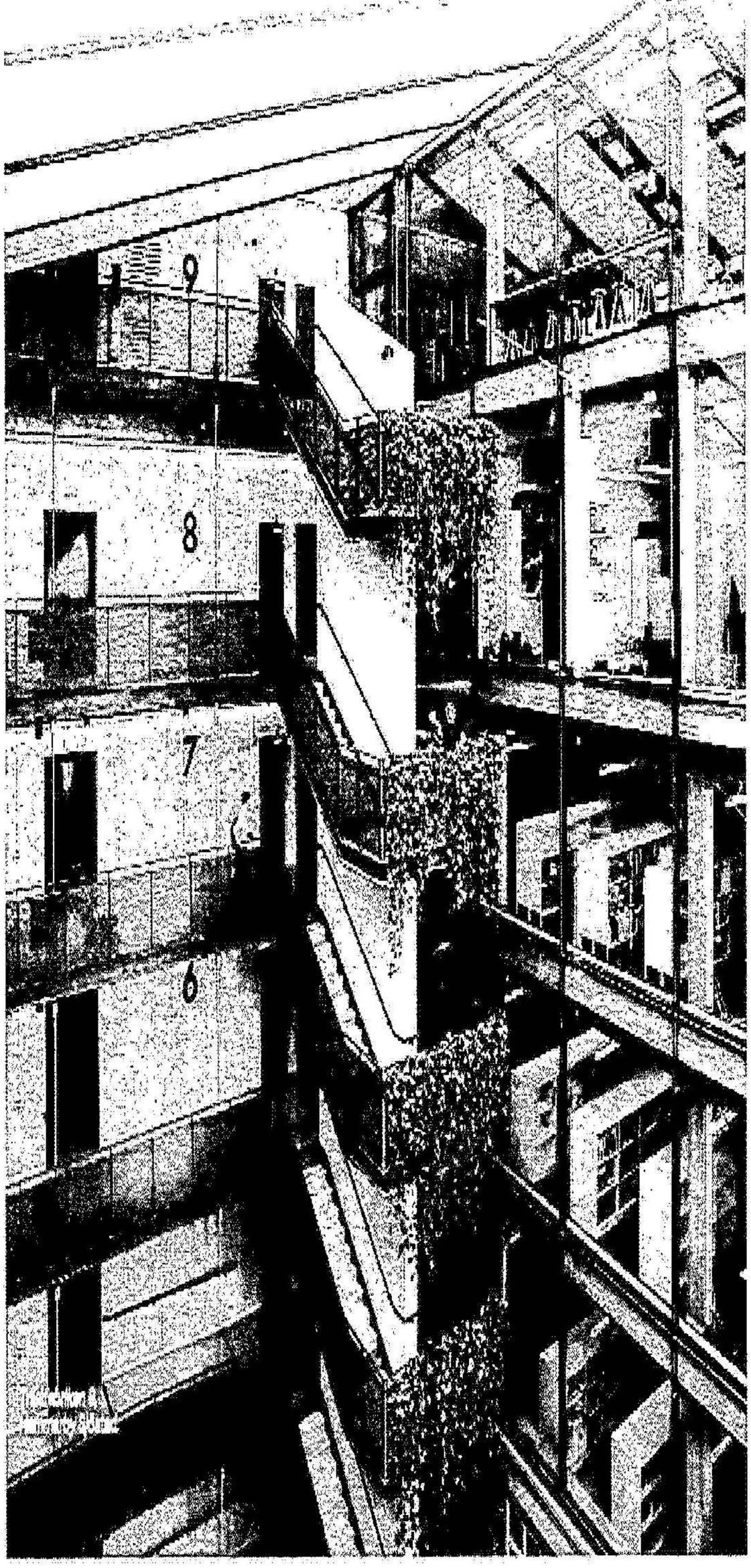
Policyer och riktlinjer får till exempel kommunikation, personal och verksamhetsråd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet,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

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

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70CEE3E0E9A1173CBCBB1CC3A1

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman

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

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anders Åsklin, Mattias Johansson, Wilhelm Josefsson, Sofia Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Maurtzen och Anna Åmreby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 525 tkr (2 450).

Utdelning, kontant

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

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den 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 längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

REVISION

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

VALBEREDNINGEN

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

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Baronen och dennes närstående	Bockahl AB	16,8
Alecta Pension	Gavoran	12,5
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,9

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mattias Johansson, Wilhelm Josefsson, Jan Litborn, Lennart Maurtzen och Sofia Wallin. Sofia Lindh Hök och Anna Åmreby 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.



Wilhelm Josefsson, Jan Litborn, Lennart Maurtzen och Mattias Johansson samt nyval av Bert Olausson och Sofia Wallin. Sofia Lindh Hök och Anna Åmreby har undanbett sig omval.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

Till styrelser 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 vikt för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och klimatfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabeges aktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 höll styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om löpande investeringar och förvärv samt strategi- och marknadsdiskussioner. Årligen återkommande ärenden är revisionsutskottets och ersättningsutskottets årsrapportering till styrelsen samt utvärdering av styrelsearbetet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året tagit upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och framtagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt upphandling av grundläggande IT-program. De årsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av 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 Krea. I slutet av året genomfördes ett styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen gjordes genom en enkät. Svaren

20240614105428

Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställa och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av upprättandet av skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid val av nya styrelseledamöter ska den avsedda 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 bolagets, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordföranden erhöll 600 000 kronor, övriga ledamöter 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 1 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhöller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhöller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

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

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

REVISIONSUTSKOTTET

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

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

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

BOLAGSLEDNINGEN

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

Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har styrelsen fattat beslut om bland annat investeringar, förvärv, nyhetsemissioner och löpande avgränsade ärenden hänförliga till styrelsemötena under året inklusive sedvanliga möten.

Kv1

30 januari
Extra möte – styrelsearvoden, bolagsstyrningsrapport m.m.

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

7 mars
Per capsulam – årsredovisning 2022

Kv2

29 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

9 maj
Ordinarie möte – strategidag, beslut om avyttring av fastigheter till Kreab

Kv3

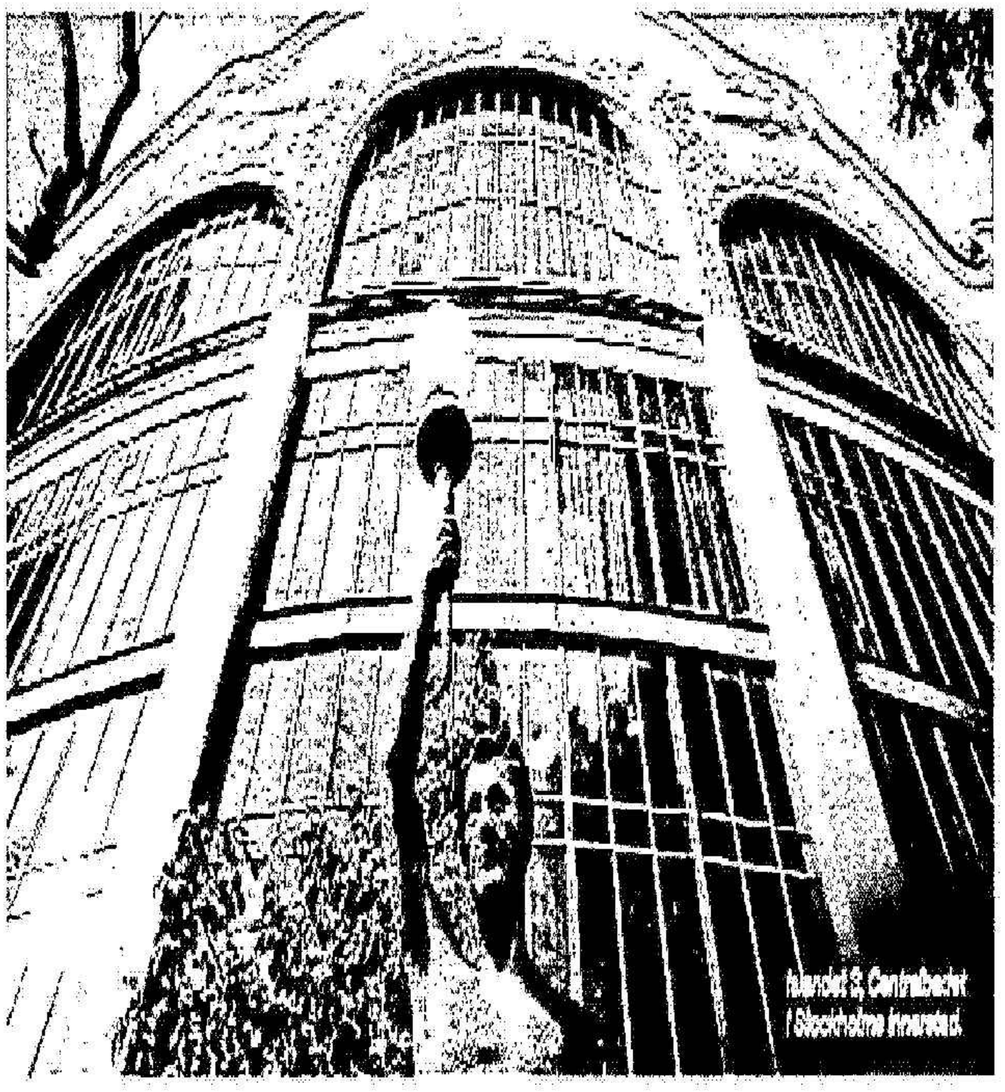
7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte.

Kv4

14 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte, strategidag och budget.



Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF83B0A8102A81173B3B0B4103D1-1

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet, trots den legala strukturen är komplex. Verksamheten är också fortsatt mycket bolagsmässigt stark. Modern informationsteknik, utgifter för projektinvesteringar, kapitalbindning 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 upprättat en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar bl.a. till att åstadkomma en ändamålsenlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören samt koncernledning för att säkerställa att åtgärder vidtas för att åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att införa och dokumentera samt upprätthålla den process och de system/processer likväl som interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den operativa verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, riskhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsanvisningar och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har förankrats och beslutats i koncernen. Information om beslutade policies har också förts vidare i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning se sidorna 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 hyresbevakning, kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt genomförande, ombyggnad/nyinvestering
- Riskområde Värdering och Transaktion
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntorisk, finansiell information, skatter
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik
- Riskområde Medarbetare: Resursbrist, personberoende
- Riskområde Klimat och hållbarhet: Klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT-driftsättning, 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 risker som Fabeges interna processer och system 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 gör kommentarer/godkännanden av rapporteringen. Genomgång och uppföljning mot verksamhetens avsatta eller löpande under året uppföljning av utfall mot mål och budget, och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprätthåller koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med operativa funktionen. De operativa enheterna samt finansfunktionen i det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter.

Stockholm den 5 mars 2024

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning med fristående systemgenererade underlag. Bolagets operativa rapportering stöds under ständig utveckling och förbättring av nuvarande IT-system som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

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

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

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

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

Uppföljning

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

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

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

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

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

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

Revisionsutskottet har under 2023 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll: väsentliga processer m.m. funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga poster 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 omfattning och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens utformning har styrelsen inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.



Sidnr 4 av 5

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BA1BDFE3-5C06-4A84-B1C2-1C3E1

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 Alma Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Stiftelsen Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Juris kandidat (juridikat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan Stockholm (ej examen)

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

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

Utbildning: FK kandidat nationalekonom

Aktieinnehav: Medmera 268 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

20240614054430

Fabeges styrelse



Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB, Styrelseordförande Stiftelsen Fastighetsen AB, Styrelseledamot i Brinova AB, Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anne Ameby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DDFE55D6A9A1B2A9111A7AB3DB1C4
Fabege December 2023

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

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

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelse ecamot KP3 Fastigheter AB samt Jorn Mattson Fastighetsföretagen AB.

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1958

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20*

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Telefonaktiebolaget LM Ericsson samt VCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 960*



Fred Grönvall
Chef Teknik Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamns fabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2000 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggarbetarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Aktieinnehav per den 2024-12-15

Valberedningens förslag 2025

20240614105431

Koncernledningen



Mia Häggström*

Hållbarhetschef

Född: 1975

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*



Charlotta Liljefors Rosell

Chef Förvaltning

Född: 1963

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: KCH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan samt affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 8 451*



Charlotte Lillegren

Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2018

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Utbyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet 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: FPA/Swedbank Hemvärden Fastigheter, DTZ/Cushman & Wakefield.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Avgick med anledning av årsstämman 2024-03-26. **Anställd under 2024-01-01.

Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
820CE3500B1AB2AB1473EB0084103141

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår tredje hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållig 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 avsnittet om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73-77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnitt tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en rättvisande bild av vår ekonomiska, miljömässiga och sociala ansats och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Informationen har även granskats av styrelserepresentanter.

Vårt GRI-index på sidorna 87-89 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021 samt upplysningar relevanta till Fabegets 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 antagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRAs (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer, Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader samt belägenhetsnivå och sociala indikatorer.

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

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

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

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

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

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

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



202406140543 2

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ekvivalenta 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 förnyelse fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vet finansiell control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastigheternas 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 jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

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

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

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

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

Våra scope 3 innefattar avfallshantering av tyg och restaureringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av tjänstemännens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, köpt gröna energi från leverantörerna, investeringar pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,6 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,2 g CO_2e/kWh. Här innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men alla föregående år innefattar endast köpta och sålda fastigheter i enlighet med fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi

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

Energidata från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både 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 för policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt bolagets uppförandekod.

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

Leverantörskedja

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

Finansiering

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

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundrelationerna och mätningarna ligger hos chef förvaltning och driftchefer som både är med i ärenden 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, drande 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 uppförandekoder. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2023 har inga incidenter av brott mot utgåtning rapporterats eller kommit till ledningens kännedom.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C0DF63-0DAB-4F63-A5A1-1736BD6B41C3-4

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energieffektiva byggnader • Avfallshantering och återbruk av material • Samverkan	• Energieffektivisering • Klimatanpassade byggnader • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1 Samverkansmöten • Fabege-2 Tryggare och säkrare områden	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 408: Barnarbetare
Påverkan i värdekedjan	• Faktorer påverkar av stadens fysiska och sociala utformning • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och drift av kommersiella ytor	• Klimatpåverkan från byggskede, energi- och klimatanpassningsåtgärder och framtida tillgänglighet i fastigheter • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, nybyggnation och ombyggnad	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och utveckling av arbetsmarknaden
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader • Fortsatta bidra på ett sätt, klimat och socialt hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för framtidens stadsdelar • Samverka med stadsdelar och andra samarbetspartners och bidra fokus på att barn och unga ges möjlighet till meningsfull fritid, kulturupplevelser och en trygg miljö på arbetsmarknaden	• Klimat- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att nå sina egna klimatmål • Vår handlingsplan mot klimatrisker 2030 • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030	• Medarbetarna ansöker att Fabege ska ett attraktivt och utvecklande företag • Vi ska arbeta så att ingen ska behöva bli sjuk på grund av arbetet och minst 90% Great Place to Work
Vad vi gör	• Genom stämpelcode, handledning och utbildning arbetar vi för en hållbar stadsutveckling och samhällsutveckling. • Medverkar till levande och långsiktigt hållbar stadsutveckling. • Skapar attraktiva mötesplatser, platser och händelser som med en blandning av kultur, handel, service, kultur och upplevelser i enlighet med Citycon Action Plan. • Utvecklar klimatförändringsanpassningsåtgärder för hållbara städer. • Skapar förutsättningar för en trygg och säker kvarlig genom planutveckling, belysningsåtgärder, skötsel, underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet menar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, erfarenhet, socialt åtgång eller funktionsnedsättning ska uppleva sig trygga och känna sig välkomna dygnet runt. • Har samverkansavtal med polisen, kommunen och andra aktörer såsom Securitas och HANG. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och andra för kunskapsinhämtning samt god tillgänglighet och trygghet. • Samverkar med stadsdelsråden samt har bevakat och deltagit i 190 möten i form av fysiska och digitala möten i Årsredovisningen.	• Förvaltar utvecklingsfastigheter för minskat klimatavtryck. • Bygger och renoverar byggnader certifierade enligt FEEX Gold Plus-nivå. • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. • Bidrar till ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald och förbättrad stadsmiljö genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Klimatanpassningsåtgärder för hållbar mobilitet och ersättande av fossilbaserade drivmedel i våra fastigheter. • Utformning av ekonomiska och produktionsmässigt fördelaktiga, energieffektiva och miljöanpassade lösningar som är anpassade för framtida klimatförändringar. • Övervakningssystem, genom vilka vi kan påverka och optimera vår egen och våra kunders energianvändning och klimatpåverkan.	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstår sin och företagets roll och vilket ansvar de har för att bidra till en hållbar stadsutveckling. • Säkerställer att vi har goda förutsättningar för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens för att bidra till en hållbar stadsutveckling. • Motverkar diskriminering av mänskliga rättigheter och arbetsrätt genom att medarbetarna förstår sin och företagets roll och vilket ansvar de har för att bidra till en hållbar stadsutveckling. • Säkerställer att vi har goda förutsättningar för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens för att bidra till en hållbar stadsutveckling. • Motverkar diskriminering av mänskliga rättigheter och arbetsrätt genom att medarbetarna förstår sin och företagets roll och vilket ansvar de har för att bidra till en hållbar stadsutveckling. • Genomför kontinuerligt medarbetarundersökningen EPSI&K. • Prestationsersättningar.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Jämställdhetsplan • Jämställdhets- och mångfaldspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga styrdokument	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Köldmedelspolicy • Energiplaneringspolicy • Riktlinje CO_2-ekvivalenter • Övriga styrdokument	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Lokalt arbetsmiljöombud • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald och inkludering • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Samverkansforum med stadsdelsråd – uppföljning av dialog och samverkan • Policyer utvärderas årligen och revideras av koncernledningen. • Årligen attraktivitetsmätning	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Uppföljning av miljöcertifierade byggnadsbestånd • Energikartläggning • Utbildning av produktionsansvariga och projektörer, GREENAM-certifiering, Byggvarubedömningen och klimatdeklarationer • Policyer utvärderas årligen och revideras av koncernledningen	• Årlig medarbetarundersökning EPSI&K • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, lön och andra förmåner genom årlig lönekartläggning, avvikelseanalyser etc. • Policyer utvärderas årligen och revideras av koncernledningen

20240614054433

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av väsentligas hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter.	• Grön finansiering	• God hälsa • Etikkoncept • Kommunikation • Energihushållning • Klimatanpassad	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av frågor som på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöfrågor	• Fabege-6: Andel grön finansiering • Fabege-7: Etikkoncept	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Tenant-conditioning • Fabege-5: Tryggt och säkert boende • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-ambitionsnivå kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kundens hushållning och indirekt på deras utsläpp.	• Genom god affärsetik främjar vi hälsa och rättvis konkurrens.
Vi vill uppnå/ följande	• 100% av våra materialintensiva leverantörer ska genomgå utbildning via "partnerskap för ansvarstagande, samarbete och informationsutbyte"	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% riktad mot grön finansiering.	• Vi ska vara en rekommenderad partner med människan i centrum som genom nytänkande, service och flexibilitet skapar förutsättningar för kundens och företagets utveckling.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	• Ett nytt system för hållbarhetsgranskning av nuvarande och kommande leverantörer har införts. • Säkerställa arbetsmiljö och arbetsförhållanden, skydd och arbetsrätt. • Motverka bristande affärsetik och korruption. • Undvika barnarbete och tvångsarbete. • Trygga brandskydd och arbetsmiljö. • Motverka negativa påverkan på hälsa i närområdet till följd av utsläpp av farliga ämnen (radon, luftföroreningar). • Säkerställa god och hälsosam inomhusmiljö. • Klimatanpassa fastigheterna.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Stärka kundens hem hållbarhetsarbete genom investeringar. • Stärka utvecklingen av hållbara gröna finansmarknader, hållbarhetsområden där samtliga hållbara aktörer på kapitalmarknaden. • Säkerställa hållbarhetsrisker och möjligheter genomgår finansiering.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, användarkomfort, klimatanpassning, klimatrisk, miljöanpassningsmöjlighet, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som är idag och genom hela. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader som standarder som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbunden utbildning i såväl vår uppförandekod som när ingående vad med verksamhet. Vi följer internationella och enskilda lagar och andra lokala. Det gäller god affärsetik och samt mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö enligt vår Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. • Som stöd i det dagliga arbetet finns det riktlinjer med representanter från olika avdelningar. Grupper, som medarbetare till Fabegeam anmärkningar, har till uppgift att leda och driva arbetet med riktlinjer samt bevaka övriga anmärkningar, riktlinjer och lokala regler. På området har regelverket en tydlig agenda för transparens och med förutsägbarhet och investerar hänsyn och avancerad skattehantering.
Policyer	• Hälsomiljö- och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hälsomiljö- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hälsomiljö- och miljöpolicy • Hälsomiljömål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Säkerställa kvalitetssäkring och hälsomiljögranskning av nuvarande och kommande leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och framställs av koncernledningen. • Arbetsplatsolyckor följs upp.	• Utvärdering kontinuerlig och årsvis avseende grön finansiering • Policyer utvärderas årligen och framställs av koncernledningen.	• Analys av Value Added Index (VAI). • Analys av upplevda kundvärden. • Policyer utvärderas årligen och framställs av koncernledningen.	• Uppföljning av årsvisa medarbetarundersökningar. • Policyer utvärderas årligen och framställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33DDAB1D2A9311780B0041C31A

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsanpassade kundmöten med förslag. Årsmöten • Kundundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats. Årsmötesdagen • Årsmöten • Kundträffar • Kundtjänst • Kundanpassade lösningar • Kundtillfredsställande åtgärder • Hyresavtal • Skräddarsydda hållbara medarbetare och arbetsplatser • Serviceanmälan och samarbetsgarantier	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och hälsosamma lösningar • Utformning av lokalen och hållbara material, komponenter, flexibilitet, energieffektivisering, miljömärkt och klimatanpassning • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service, lärande, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade möten och aktiviteter • Öka engagemanget för hållbar utveckling genom att skapa bättre, långsiktiga relationer som gör kundvärdet större och ökar lojaliteten • Efterlevnad av krav från kunder och myndigheter vid bygg och vid förvaltning	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och städning som gör kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Förnybara, återvinda och klimatsmarta lösningar för minskat klimatavtryck • Bidra till en hållbar stad • Motverka värdeförlust och skadligt inomhusklimat vid hållbar stadsutveckling • Utveckla nära energibyggnader • Minska energianvändning och koldioxidutsläpp • Bidra till att skapa goda förutsättningar för människor att trivas och utvecklas samt ett attraktivt stadsliv • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där samarbetsmiljön och stöd bidrar till ökad välmående och byggnader, tjänster och erbjudanden
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Dialog fackliga (medarbetare) • Konferenser • Andra engagemang för hållbarhetsutvecklingar	• Underhålla kompetens • Uppföljning och mål • Great Place to Work • Värdegrund SFSAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Välmående och trygghet	• Friska och engagerade medarbetare • Bidra till hållbara arbetsplatser och fähigheter över gränserna för hållbarhetsarbete • Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetare har förutsättningar och förmågan att driva på klimatanpassningar och hållbarhetsarbete • Skapa attraktiva och trygga miljöer för alla oberoende av kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och sexuell läggning • Motverka diskriminering • Motverka värdeförlust och skadligt inomhusklimat vid hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och analytikermöten • Redovisning för investeringsutfallet och samlad	• Initiera dialogmöten med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Presentera goda hållbarhetsmål med uppföljningsmått i ekonomirapporter • Systematisera arbetsordning med tydliga hållbarhetsuppföljning	• Bidra till att vägen från förståelse för hållbarhetsarbete, göra hållbarhet till en självklar faktor vid värderingen samt hitta rätt partner, kapital och därmed förutsättningar för långsiktigt värdeskapande • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och långsiktig finansiering med hållbarhetsperspektiv • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, möten • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankernas gröna finansprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Lösningar hållbarhetsanpassade med finansiärer	• Kan påverka omvärldsfaktorer till en mer hållbar ekonomi • Öka andelen hållbara finansieringar som minskar miljö- och klimatpåverkan från fastighetsportföljen • Sprida kunskap om hållbart • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Lagmyndigheter	• Control, upphandlingsmöten med kommun och samarbetsmöten för att upprätthålla • Möten med kommunala kontaktpersoner • Lokalanpassning med myndighetskrav/önskemål	• Krav på hög affärsetik och uppförandekod • Lösningar kvalitetssäkringar av leverantörer • Långsiktigt värdefullt bland annat energieffektivt resursanvändning och avfallshantering av klimatskalet och material • Skatteintäkter och miljöbelastningsskatter	• Skapa möjligheter att utnyttja och avveta • Möjliggöra användning och kontroll • Hindra samarbete och tvångsåtgärder • Trygga arbetsmiljö och arbetsmiljö • Möjliggöra nyttjande och tillgängliggörande till fastighet av det totala gällande lagkrav vatten, luft och klimat
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter • Samverkansforum tillsammans med näringsliv och myndigheter (BELOK, SOEC Fastighetsägarna, Byggherreforum etc.) • Samarbeten med organisationer såsom Lunchpoken • 3D Filmregistering • Klimatarena Stockholm • Sponsring och hållbarhetsarbete	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar livsmiljö- och stadsutveckling • Street Gallery, konstpark och Cityparken hus i Hagastaden • Fler aktiviteter med samhällsnytta till gymnasiet • Bassäng att döma med IBC Mat till framställning av kunskapsuppbyggnad till Kvarnstaden • Bygg och anläggning av gång- och cykelvägar under Stockholm till 2030	• Bidra till att vara ett bra företag att arbeta hos • Kunna bilda med gemensam målsättning att skapa en attraktiv stadsmiljö, Regler Stockholm • Skapa uppdrag och utbildningar för människor med en utländsk bakgrund, kultur möjligheter och resurser • Arbeta för mer hållbar mobilitet genom infrastruktur för gång och cykel, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cykling • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv samhälle

20240614054344

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 arbetar med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs ett högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, där i produkten ingår material som betong, bergkross och stål, som dels står för en stor del av koldioxidutsläppen i byggskedet och dels är material som det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. Det senare skulle sänka kostnadsökningen i kap 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 i att en fortsatt reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energikostnader.

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

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. 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 marknadsmässiga och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. 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 sätter 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 mer fastigheterna blir högre, liksom priset för att värma upp byggnaderna kan minskat något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, vilket kan leda till en ökad volatilitet 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2D0FE35DBA8162A8111ZaacOaH1Ca1A

Task Force on Climate related Financial Disclosures (TCFD)

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vatten någon i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringssystemen 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 att vattnet i marken sugs upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatriskbedömningsanalyser på byggnadsnivå identifierat ovad 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 bedriker 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 av valag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi. främst genom solceller. Syftet är att öka till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som kan komma att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) och säkerjer därmed FNs klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från vår egna förvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2e/BTA jämfört med 2019.

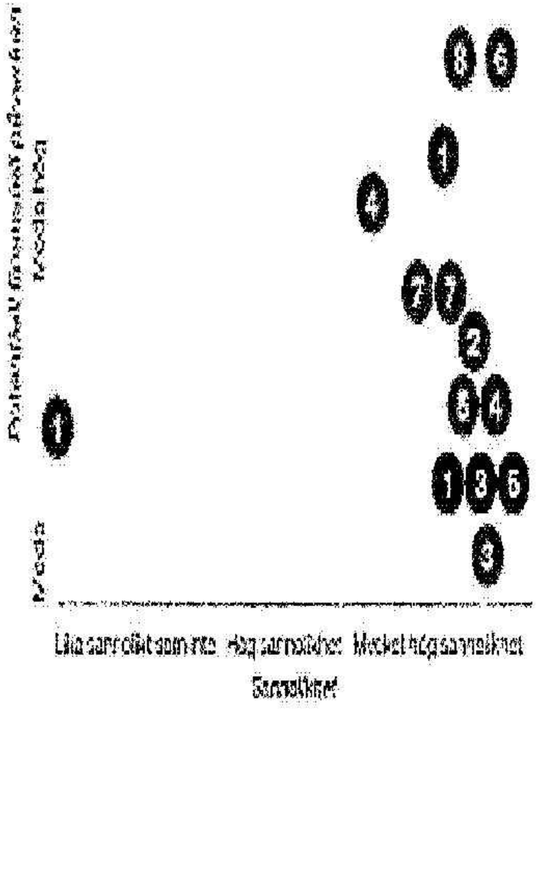
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammanlagget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i nära dialog av verksamheten, ska vara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

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

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter
Sida 50–60, 67	Sida 58, 78–79	Sida 50, 78–79	Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av hur vår verksamhet, strategi och finansiella planering har påverkats	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)
Sida 57–65, 74	Sida 28–32, 37–38, 58	Sida 50, 56, 57–58, 78–79	Sida 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur dessa samma är integrerade i organisationens övergripande riskhantering	c) Beskrivning av mål som använts för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa
	Sida 58, 78–79	Sida 50, 57–58	Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- Ökade koldioxidskatter
- Påtaglig bristande inom energiområdet som leder till ökade energipriser och ökar behov av investering
- Ökade kostnader på fastighetsutveckling
- Ökade risker för nyproduktionsprojekt
- Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- Skyfall och översvämningar
- Ökade värmeperioder
- Ändrad grundvattennivå

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskad energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad förnybar energi
- Lägre koldioxidutsläpp
- Ökad attraktionskraft på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar stadsplanering
- Gröna finansiella och lägre finansieringskostnader

20240614054 35

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mått (Abs)		Like-för-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	för land- och sjöfrakt service	22 387	28 871	21 386	23 458	-9
				(kund)motorer exklusivt för hyresgäster	29 334	27 568	26 877	26 369	4
				Total hyresgäst-förbrukad el	51 721	51 439	48 835	49 828	-2
				Total fastighetsel					
				Total el	51 721	51 439	48 835	49 828	-2
				% från förnybara källor	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Elektricitet disclosure coverage	88	88	88	88	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DHG-Abs, DHG-LfL	kWh	District heating & cooling	för land- och sjöfrakt service	63 587	63 627	63 489	61 030	4
				(kund)motorer exklusivt för hyresgäster	6 816	6 821	6 545	6 804	0
				Total hyresgäst-förbrukad fjärrvärme & kyla	70 202	70 348	67 034	67 034	0
				Total fjärrvärme & kyla	70 202	70 348	67 034	67 034	0
				% från förnybara källor	87	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Fjärrvärme & kyla disclosure coverage	88	88	86	86	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/sqm/year	Energy intensity		71,0	72,2	71,6	72,0	-1
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 market-based	174	1 856			
				Total scope 2 location-based	3 481	3 801			
				Total scope 3	13 259	28 756			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	91	94			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	3			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2)/sqm	1,2	1,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 038	382 350	412 349	386 946	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	88	88	88	86	2
		m³/m²/year	Building water intensity		0,334	0,327	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 381	2 742			
				Recycled	1 007	1 254			
				Incinerated	1 378	1 481			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	86			
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] Scope for reporting on EPRA-defined core metrics, verification levels and disclosure coverage as per the protocols.

[2] Investment properties and owned logistics properties under construction are excluded from the calculation.

[3] Estimated GHG emissions (kg CO_2e) for tenant-controlled properties (scope 3) as a share of total GHG emissions (scope 1, 2 and 3).

[4] Total reported waste (kg) for tenant-controlled properties as a share of total waste.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7C5DFE3C0A8482A9117C9B1D0241CC14

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absenteeism rate	Direct employees	3,9	3,88	+2
				Board of Directors members	67	67	0
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Executive Management	60	50	+20
				Managers	39	47	-17
				All employees	36	38	-5
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	22	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	25	19	32
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employee number		228	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[2]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non-executive		7	7	0

[1] Omfattar tillgångar i förvaltning

[2] Styrelsen

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
Större anläggningsgruppen (exkl. koncernledningen), antal	11	18	–	17	12	14	16	–	20	10
Alla anställda, antal	83	145	16	131	81	88	143	18	134	81

[1] Samma åldersgränser som används för att räkna ut andelen kvinnor som är anställda i koncernledningen totalt

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,6	22,9	43,4	24,1	6,0	46
Män	0,7	9,0	28,2	24,1	30,3	8,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,9	31,6	28,5	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %		Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	37	Förvaltning och drift	53
Projekt & Affärsutveckling	43	Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	55	Affärsstöd	23
Ej per Bostad	64	Ej per Bostad	10

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,58
Ålder 50–	1,03	1,47	1,53
Summa	3,64	2,61	2,90

[1] Beräknas på grund av svårigheter att särskilja långtidssjukfrånvaro som avser att avgöra när en anställd är långtidssjuk. Vi följer upp avvikelser och rehabilitering som arbetsgivare

Dyckefall

Dyckefall/olycksfall definieras som arbetsrelaterade händelser som orsakat att anställd tvingats till vård på akutmottagning eller läkarmottagning. Antal anmälda tillbud för våra egna medarbetare under 2023 är 413 (388). För våra tillhyrda bemanningsföretag ansvarar de själva för att anmäla tillbud och olycksfall. Dock är dessa siffror tillgängliga för oss.

Medarbetare	2023
Antal olycksfall	1
Antal arbetade timmar under året	500 000
Lost time injuries	5
varav fatalolycksfall	0
varav olycksfall med varaktiga skador	2
varav olycksfall med tillfälliga skador	3
Antal av ovanstående arbetsrelaterade olycksfall	0
Olycksfallsfrekvens (LTAIR)[1]	0,46

[1] Olycksfallsfrekvens = (Antal olycksfall x 200 000) / Antal arbetade timmar

[2] Antal olycksfall med tillfälliga skador per 200 000 arbetade timmar

[3] Antal olycksfall med varaktiga skador per 200 000 arbetade timmar

Engagemang i organisationer

Vi har styrelser eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler - Energieffektiva lokaler
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt dess branschorgan City-Kungsholmen, regionklubben och kommitté
- Arena Hudlinga - ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Hudlinga kommun och näringslivet
- Samverkan Hudlinga - ett forum för byggherrarna i Hudlinga gällande frågor
- Accessa, - branschens mötesplats för att bedöma en ständig digital omvandling

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 228 i Fabege koncernen och 3 visstidsanställda
- 225 har tillsvidareanställning och 3 visstidsanställda
- anser anställda medarbetarindex är 100 % för koncernen

20240614054360

EU-taxonomin

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

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive avdragsgilla tillägg, vilka 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 kostnadsenlig hyresgästanpassning. Bidrar Bostäder 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 3 105 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Utöver detta 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 kopplas till datum för ingivandet av bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

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

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

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kräver att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt uppfylla 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är fastighetsägarnas framtagna grönvärden. Fastighetsägarnas grönvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan främst som hotell eller förbrukningsfastigheter, där används Fastighetsägarnas grönvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare studier blir tillgängliga, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energideklarationer 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenkeeper. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energiprestanda 60 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska huvudprogram att alltid göra tätnetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för nästa livscykelskede enligt Level s i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 inget 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 att miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

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

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

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

Vid det kvalitativa scenarioanalysgrundet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionsskadningar. Dessa risker bedöms sammantaget påverka vår portfölj väldigt lite.

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

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 7.2)

Vi kravställer i vårt tekniska huvudprogram alltid för de krav på vattenförbrukning som taxonomin ställer och ser att vi i stort kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppföljningar 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 återtas och förbereds för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

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

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi har ännu inte styrkt detta krav då vi inte nått det i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar nya förordningar i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte riskera att detta krav uppfylls.

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

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

Våra projekt 2023

Vi har ett antal utpekade projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är projektionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Aktiebolaget Kvarteret 1, Regulatorn 4, Samfälligheten Samt Separatorn 1. Dessa projekt har delat in i uppfyllnad av taxonomin vecka 2023 och uppfyller cag större delar av taxonomins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E2D0FE85D6B4D0B4D1C8B14
1 7368ED0B4D1C8B14

EU-taxonomin forts.

...lorat, men då bokningar av kravet samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska prioriteras 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 skede (som vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då bokningar av kravet samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. 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, anti-korruption, marknadsföring samt skattepolitik samt konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundit oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver vårt arbete med att fylla Global Compacts principer i verksamheten har gått. Vår uppförandekod för medarbetarna samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Vår hållbarhetsgranskar alla nya och befintliga leverantörer. På sidorna 35–36 och 58 beskriver vi vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 68. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens total a skattade aktiv... Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska Konkurrenslagen som har till syfte att främja marknadsmässighet samt kartellen och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utbyrning samt upphandling gäller. Vi har inte utnyttjat nåt...

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad		
	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa slutprodukt anläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimal avfall från bränslecykel*	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hänsyn till gällande riktlinjer*	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasförmiga bränslen	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasförmiga bränslen	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasförmiga bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	65	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

%	Taxonomiförenlighet 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

%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	53	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förkortningar av EU-taxonomins mål: CCM = Climate Change Mitigation, CCA = Climate Change Adaptation, WTR = Water and Marine Resources, CE = Circular Economy, PPC = Pollution Prevention and Control, BIO = Biodiversity and Ecosystems.

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättning år 2023	Kriterier för väsentlig bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								Minimiskydd avseende sociala garantier	Andel Enerlig med taxonomi-relevant (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	Begränsning av klimatförändringen (KBM)	Anpassning till klimatförändringen (KBA)	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringen (KBM)	Anpassning till klimatförändringen (KBA)	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem						
				Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																					
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																					
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 233	66%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	62%	–	–	–	
Det miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	62%				
Verksamheter där det saknas uppgifter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%			
Verksamheter som inte är taxonomiförenliga			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 137	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									20%			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0%			
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 144	34%	34%	–	–	–	–	–									35%			
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–									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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D5FE350GA8162A83113C914

Kapitalutgifter

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

Rad	Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter, 2023	Andel av kapitalutgifter, 2023	Bidrag till väsentlighet: Begränsning av klimatförändringar	Bidrag till väsentlighet: Anpassning till klimatförändringar	Bidrag till väsentlighet: Vattenresurser och marina resurser	Bidrag till väsentlighet: Cirkulär ekonomi	Bidrag till väsentlighet: Föroreningar	Bidrag till väsentlighet: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentlighet för inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentlighet för inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentlighet för inte orsaka betydande skada (DNSH): Vattenresurser och marina resurser	Kriterier för väsentlighet för inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentlighet för inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar	Kriterier för väsentlighet för inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem	Förenlighet med taxonomin (A.1 eller A.2)	Andel av kapitalutgifter, 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (övergångsverksamhet)
1				%	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	16%		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	16%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–			–	–	–	–	–		0%		
Varav omställningsverksamheter			0%														0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
					CCM/CE	CCA/CE	WTR/CE	CE/CE	PPC/CE	BIO/CE										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	683	22%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Uppdatering av byggnader	CCM 7.7	1 947	60%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	–	–	–	–	–								82%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																				
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%																	
Totalt A+B		3 116	100%																	

EU-taxonomin forts

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Hållbara och motståndskraftiga vatten- och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för att undvika att orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för att undvika att orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för att undvika att orsaka betydande skada (DNSH): Hållbara och motståndskraftiga vatten- och marina resurser	Kriterier för att undvika att orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi	Kriterier för att undvika att orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar	Kriterier för att undvika att orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	JA/NEJ; TEN/MEL	JA/NEJ; TEN/MEL	JA/NEJ; TEN/MEL	JA/NEJ; TEN/MEL	JA/NEJ; TEN/MEL	JA/NEJ; TEN/MEL	JA/N/EA	JA/N/EA	JA/N/EA	JA/N/EA	JA/N/EA	JA/N/EA	JA/NEJ	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheter																			
Förvaltning och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	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 omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvaltning och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	46%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								46%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		73	47%	47%	–	–	–	–	–								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DD5E6B6BA5402B1176B8D0E4103814

GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsnitt gjorts från	Skäl till avslaget	Avsnitt 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	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpersonen	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	80, 117-119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, affärsverksamhet och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 33			
	2-7	Medarbetare	48, 51, 132			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om externa arbetare som inte är anställda
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	63-66, 69-70, 73			
	2-10	Nominering och urval av högsta styrande organ	63, 65-66	2-10-a-c	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte ställning till kompetensområden 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	65			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	65			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65-66, 70-78			
	2-19	Ersättningspolicy	65-66, 126-127	2-19-a	Inte tillämpligt	Styrelsens arvodesrekommendation till hållbarhet
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65-66			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information är inte sammanställd
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35-36, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsnära planer	35-36, 42, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35-36, 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	26-73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Utelämnande: Krav som utelämnats gjorts från	Utelämnande: Skäl till utelämnandet	Utelämnande: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	75-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	20, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26-28			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26-28			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 42, 58, 64, 73-76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	42			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42, 67, 73-76			
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 relaterade till skatt	42, 42, 67, 73			
	207-4	Land-för-landrapportering av skatt	44, 45, 67, 92-93, 100, 198			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-32, 73-76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom den egna organisationen	80			
	302-3	Energiintensitet	30, 73-74, 80			
	302-4	Minskning av energiförbrukning	32	302-4a	Information saknas	Angivet för vissa väsentliga områden, samlat för Fabege.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76, 79-80			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-31, 35-36, 39, 73-76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning - Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73-76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	35			
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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and for the authenticity of the signatures for the document.
Document ID:
B710CFE85C0BAA1B2A8 1 4736DC821 1C31-1
Fabege Annual Report 2023

GRI-index

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–76			
GRI 403 Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för arbetshälsa och säkerhet	33–35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–35			
	403-3	Företagshälsovård	33–35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetsrisker som har koppling direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-8	Arbetsrättsliga avtal	33–35, 81			
Utbildning						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 404 Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	54			
Mångfald och likabehandling						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 55, 73–76			
GRI 405 Mångfald och likabehandling 2016	405-1	Mångfald i ledningen och bland medarbetare	51, 55			
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	38, 73–76			
GRI 414 Leverantörsbedömning - Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	38			
Livskvalitetsenkät, utbildning, total kundnöjdhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–29, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansråd inkl	28–29			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 13, 27–28, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Bostadsnära gårdar	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 20, 32, 73–76			
	Fabege-4	Fitness-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andra gröna finansieringar	47			
	Fabege-7	EU-taxonomi	37–38, 82–96			

20240614054440

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 och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar 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 våra 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 utlåtade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en utlåtad 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 ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Vår lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

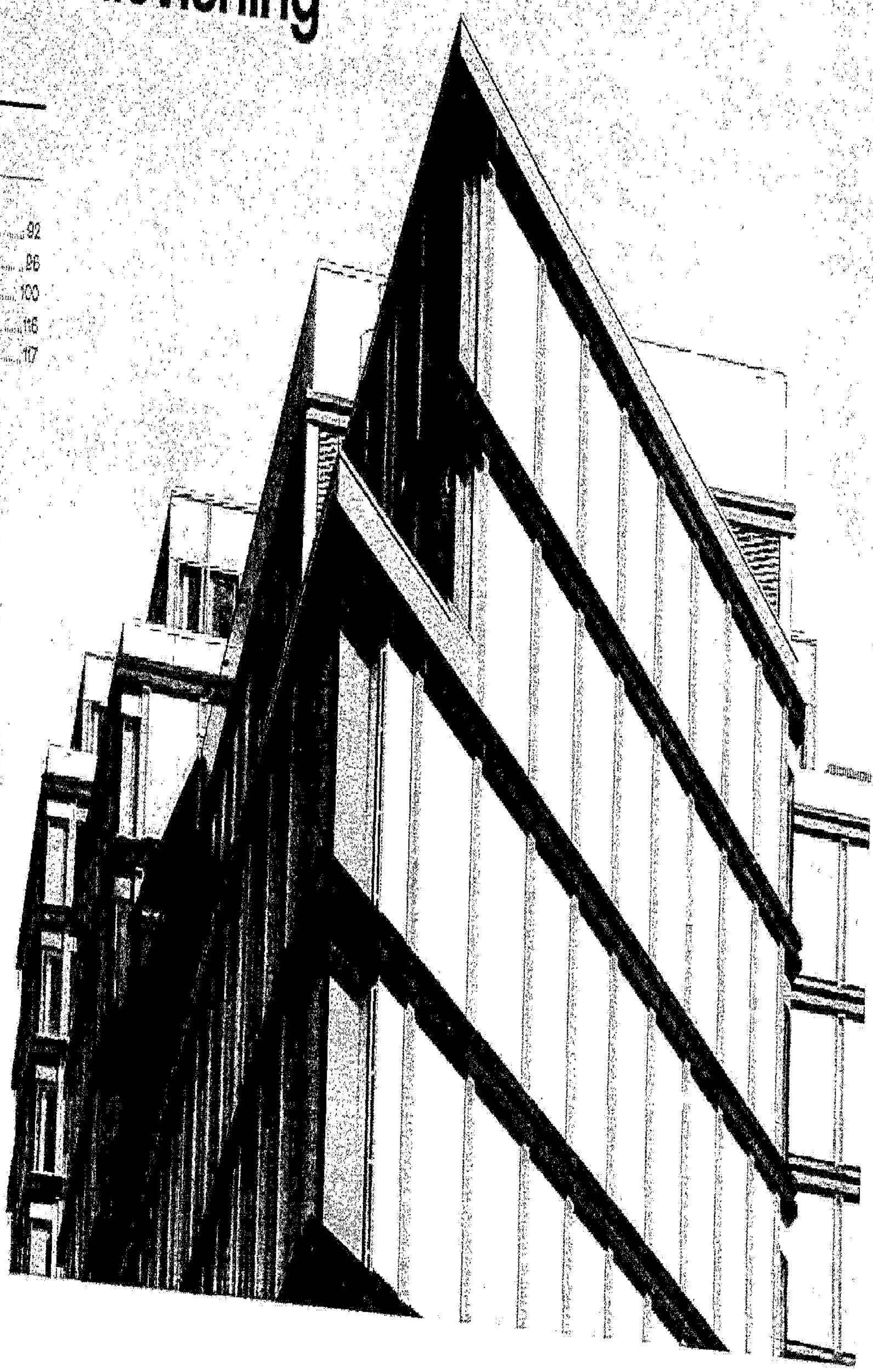
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE36B0A84DCA81149B8B0B4AC391-1
Sample Document 2023

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117



20240514105441

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 385	3 232
Omsättning projektutveckling	8	553	295
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	5	3 938	3 527
Fastighetskostnader	9	-853	-792
Kostnader projektutveckling	10	-543	-374
Bruttoresultat		2 528	2 181
Värdeförändringar fastighetsförvaltning – orealiserade		2 524	3 240
Värdeförändringar projektutveckling		4	-79
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från andelar i intresseföretag och förändringar i verkligt värde på långfristiga fordringar	13	22	14
Räntenetto	14	4	2
Resultat från försäljning av fastigheter	30	54	-32
Räntekostnader	14	-1 133	-826
Övriga finansiella poster	32	-45	-42
Förvaltningsresultat	1–6, 12, 48	1 458	1 370
Resultat från värdeförändringar, finansiella instrument	12, 17	3	74
Orealiserade värdeförändringar, derivatinstrument	12, 17	-7 851	-233
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	9, 31	-1 203	1 753
Värdeförändringar, aktier	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-7 380	2 994
Aktuell skatt	16	-1	-3
Uppskjuten skatt	16	1 863	-565
Årets resultat		-5 518	2 376
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		3	25
Årets totalresultat		-5 515	2 401
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 515	2 401
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,40
Antal aktier vid periodens ingång, miljoner		314,3	314,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,3	307,2

Stockholm 6 maj 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDDF83-3B08-4B16-2A8-1C3147E7B0B8-1-CS14

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	235	235
Förvaltningsfastigheter	17	78 035	86 348
Nyttjanderättstillgång	38	949	1243
Inventarier	19	30	25
Andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang	20	179	149
Fordringar hos koncernföretag	21	426	212
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	12
Derivatinstrument	31	926	1638
Andra långfristiga fordringar	23	729	85
Summa anläggningstillgångar		81 521	90 988
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	819	832
Kundfordringar	25	93	72
Fordringar hos koncernföretag	21	16	268
Skattefordran		2	2
Övriga fordringar	26	443	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	424
Kortfristiga placeringar		38	98
Likvida medel	33	56	67
Summa omsättningstillgångar		1 899	2 117
Summa tillgångar		83 220	93 083

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 037	5 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 617	3 617
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		37 590	37 406
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	46 244	46 614
Räntebärande skulder	29, 30, 38	25 913	30 329
Leasingskuld	38	949	1 243
Derivatinstrument	31	340	0
Uppskjuten skatteskuld	32	9 335	10 186
Avsättningar	33	158	157
Summa långfristiga skulder		35 485	42 524
Räntebärande skulder	29, 30, 38	7 169	2 413
Leasingskuld	38	0	0
Leverantörsskulder		165	164
Avsättningar	33	0	0
Skattekonto	16	1	16
Övriga skulder		249	992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	921	112
Summa kortfristiga skulder		8 491	4 045
Summa eget kapital och skulder		83 220	93 083

Se noter på sid 94

20240614105442

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Ackumulerade omräkningsdifferenser, årets resultat	Kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	28	5 037	3 017	37 650	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 378	2 378	0	2 378
Övrigt totalresultat				23	23	0	23
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-951	-951		-951
Återbetald emissionsutdelning				-314	-314		-314
Återköp aktier				-796	-796		-796
Summa transaktioner med ägare				-2 061	-2 061		-2 061
Utgående balans per 31 december 2022		5 037	3 017	37 990	45 514	0	45 514
Ingående balans per 1 januari 2023		5 037	3 017	37 990	45 514	0	45 514
Årets resultat				-5 518	-5 518		-5 518
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 515	-5 515	0	-5 515
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-956	-956		-956
Återbetald emissionsutdelning				-132	-132		-132
Återköp aktier				–	–		–
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 037	3 017	31 130	39 244	0	39 244

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7D0FE8B0BA4B1B2A8B1C3D4
Sida 94 av 96

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 526	2 167
Central administration		-97	-135
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		11	88
Erhållen ränta		34	16
Erlagd ränta	38	-1 152	-674
Betald inkomstskatt		6	2
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 318	1 488
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		378	-152
Förändring av kortfristiga skulder		44	648
Förändring av kortfristiga avsättningar		-93	8
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 572	1 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-	28
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-2 076	-2 214
Förvärv av fastigheter		-78	-1 058
Avyttring av fastigheter		2 077	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-253	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-330	-3 232
Finansieringsverksamheten	3		
Utbetalning till aktieägare		-831	-697
Återköp aktier		-	-795
Upptagna lån		22 978	25 035
Amortering av lån		-22 634	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 540	1 109
Årets kassaflöde		-2	-44
Likvida medel vid årets början	36	87	131
Likvida medel vid årets slut	36	85	87

* Fastighetsförvärv avser förvärv av fastighetsbolag där Fabege har övertagit kontrollen över bolagen och därför har klassificerat förvärven som förvärv av dotterföretag. Detta påverkar dock inte kassaflödet eftersom förvärven har finansierats med befintliga kassamedel och förvärvade kassamedel. Se vidare not 39 Förvärv av dotterföretag.

20240614054443

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	1-3,5,12,45	-6	-70
Resultat från andelar som andelsägare i dotterföretag	46	885	1435
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,15	-3	-3
Värdeförändringar, nettoresultat	3, 31	-1023	1753
Ränteintäkter	12	302	564
Räntekostnader	13	-1075	-348
Bokslutsdispositioner	45	186	368
Resultat före skatt		-309	3111
Aktuell skatt	18	0	0
Uppskjuten skatt	18	165	-429
Årets resultat		-145	2 682

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
BJ0GFE8260A9B1B2AA81 1A23B6C0A1 1C31A
Fabege Aktiebolag 2023

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 långfristiga värdepappersinnehav	45	13 420	13 402
Andelar i intresseföretag	20	–	–
Fordringar hos koncernföretag	21	–	–
Fordringar hos koncernföretag	27	45 269	44 928
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	31	925	1 338
Uppskjuten skattefordran	32	8	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 633	59 733
Summa anläggningstillgångar		59 644	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		7	9
Övriga fordringar		330	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136	121
Summa kortfristiga fordringar		473	139
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	163
Summa tillgångar		81117	59 896

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 007	5 007
Reservfond/Överkursfond		3 168	3 168
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 385	1 488
Årets resultat		145	2 693
Summa eget kapital	25	11 500	12 404
Avsättningar			
Avsatt i pensioner	33	88	79
Uppskjuten skatteskuld		134	303
Summa avsättningar		220	382
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 32, 36	35 649	32 173
Derivatinstrument	31	245	6
Skulder till koncernföretag	27	13 727	13 977
Summa långfristiga skulder		49 621	44 156
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 32, 36	3 392	2 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	369	547
Summa kortfristiga skulder		8 707	2 987
Summa eget kapital och skulder		81117	59 896

20240614105444

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	28	5 007	3 168	3 618	11 793
Årets resultat				2 683	2 683
Värdesäkringsförändring				-951	-951
Beskattad återföring av ej utnyttjad värdesäkring				-314	-314
Återköp egna aktier				-706	-706
Eget kapital 31 december 2022		5 007	3 168	4 141	12 404
Årets resultat				-142	-142
Värdesäkringsförändring				-588	-588
Beskattad återföring av ej utnyttjad värdesäkring				-193	-193
Återköp egna aktier				--	--
Eget kapital 31 december 2023		5 007	3 168	3 248	11 509

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE360A2162AA11726AD1C1D4
Signatures in the document
Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i kkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		4	-68
Erhållen ränta		302	554
Erlagd ränta		-1 075	-648
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-777	-160
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-350	-60
Kortfristiga skulder		37	49
Summa förändring av rörelsekapital	37	-389	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-542	-131
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Försäljning av dotterföretag netto efter avgående likvida medel		7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 941	-2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 934	-2 010
Finansieringsverksamheten	3		
Återbetalning av lån		-881	-881
Erhållna och återbetalda koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 085	26 085
Amortering av skulder		-22 621	-22 195
Återköp egna aktier		-	-799
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 416	2 209
Förändring av likvida medel		-23	23
Likvida medel vid årets början	30	24	2
Likvida medel vid årets slut	30	1	24

20240614105445

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), org.nr 556043-4523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadressen är Gårdsvägen 8. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsrelaterat består huvudsakligen av kontorslokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen, och de EU-godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), vilkens tillämpar koncernen även tillämpar för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS-tolkningar som krävs enligt svensk årsredovisningslagen. Årsredovisningslagen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen. Tillämpar för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisningsprinciper som inte anges under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper" i årsredovisningen har tillämpats konsekvent till samtliga presenterade år, om inte annat anges. Ändrade redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens schemaregler. Ändringar i moderbolagets redovisningsprinciper till jämförelsestörda i moderbolagets finansiella rapporter inkluderar transaktioner utgiftar

Koncernen drog tillämpas skillnader mellan redovisning i resultaträkningen som en bokslutsdisposition

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Endast de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Kommande regelverksändringar

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på denna redovisning.

Väsentliga redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i IFRS 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2023.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Vi ska ha en långsiktig kapitalstruktur och samtidigt ha en god kapitalbas för att kunna bedriva och utveckla vår verksamhet. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning består av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 38 244 Mkr (40 514), räntebärande skulder till 22 982 Mkr (23 349) och övriga skulder till 10 855 Mkr (13 225). Vårt långsiktiga gällande ägarmål är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgrad uppgå till minst 1,5 gånger. Huvudsaklig avkastningsgrad avgörs på fastighetsnivå och uppgår till minst 5,0 procent, beroende på typ av fastighet och förvaltning.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	*	-13,2	5,2
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	Minst 2,2	2,5	3,4
Skuldsatt, ggr på sikt	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	Högst 50	42	38

* Målet är att avkastningen på eget kapital ska vara konkurrenskraftig över tid i förhållande till de risker som verksamheten är exponerad för.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är långsiktiga ägare av nära kassaflöden och har en låg risk för att förlora värde. Fram för allt utsätts vi för finansiella risker, främst av kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansavdelningen, som är en central enhet i moderbolaget. För 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 länge som möjligt, kontrollerad vid användning av placeringsobjekt, derivatinstrument och andra finansieringsformer samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det risk som kan leda till att företaget inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning på grund av att det inte finns tillräckliga likvida medel eller att det endast kan ske till väsentligt högre kostnader.

Vi arbetar aktivt med att säkra med en kort- och långfristig kapitalstruktur, främst på den svenska finansieringsmarknaden. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med att

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser har beräknats med den så kallade Projected Unit Credit-metoden. Vissa huvudsakliga finansiella antaganden vid beräkningen av förmånsbestämda pensionsförpliktelser framgår av tabellen nedan.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Belopp som ska betalas om mer än fem år är hänförliga till banklån och obligationslån. Övriga skulder förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per årsskiftet till 1,42 procent (1,36). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Utestående utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 555 Mkr (2 767). Vi har tillgång till långfristiga kreditfaciliteter som vid behov kan säkerställa vårt utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 8 850 Mkr inklusive tillgodohavanden för utestående certifikat. 2015 hade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende målbelopp, som programmet uppgår till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

Åtgärd	Långsiktiga belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 555	1 555
1 år	7 179	7 179
1-2 år	7 419	2 919
2-3 år	11 500	8 650
3-4 år	750	750
4-5 år	2 826	2 826
5-10 år	6 150	6 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 042	32 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida visar förfallostruktur för finansiella skulder, låneförbindelser (per derivat) samt avtalsenliga skulder och garantiåtaganden. Avdelning information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat mycket under 2023 med en mycket hög kapitalbindning som följd. Belopp i tabellen är odiskonterade och därför kan avvikelser uppstå mot redovisade värden.

Koncernens finansiella instrument har inga särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten eller storleken på det belopp som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBFE3CDDA4162A811736BCBB41CC91-4

Fäcke	Im Tal	Ohr Tabelle	Hühnermann	Übersetzung Rechnung	Übung Information	Öl
Nr. 3 Jahr						

Tasse	3 Bier	5 Bier	18 Auto	8 Brot	33 Geld	4 Tal	14 Frau	18 Eis	10 Zug	33 Rad
Gewitter Arzt	153	3 Quelle	9 Tür	8 Bild	29 Tuch	9 Kalt	6 Ei	9 Tal	10 Zug	9 Kalt
Lampe Mutter	Mann	3 Mutter	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse
Leute	2–12	3–12	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse
Gewitter Arzt	153	3 Quelle	9 Tür	8 Bild	29 Tuch	9 Kalt	6 Ei	9 Tal	10 Zug	9 Kalt
Lampe Mutter	Mann	3 Mutter	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse
Leute	2–12	3–12	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse

Lampe Abteilung

Lux Arbeiten

Jahr	Mutter	Arbeiten	Bahn	Tasse	Tasse	Tasse	Tasse
2023	1 Bier	5 Quelle	1 Buch	1 Zug	1 Zug	1 Zug	1 Zug
2023	1 Bier	5 Quelle	1 Buch	1 Zug	1 Zug	1 Zug	1 Zug

2023-12-31

Bankkonto per 2023-12-31

Tasse	Tasse	Tasse	Tasse
2023	1 Zug	1 Zug	1 Zug
2023	1 Zug	1 Zug	1 Zug

Bankkonto per 2023-12-31

Tasse	Tasse	Tasse	Tasse
2023	1 Zug	1 Zug	1 Zug
2023	1 Zug	1 Zug	1 Zug

Lux Arbeiten

Lampe Abteilung

Nr. 3 Jahr

Öl Fäcke

Tasse	3 Bier	5 Bier	18 Auto	8 Brot	33 Geld	4 Tal	14 Frau	18 Eis	10 Zug	33 Rad
Gewitter Arzt	153	3 Quelle	9 Tür	8 Bild	29 Tuch	9 Kalt	6 Ei	9 Tal	10 Zug	9 Kalt
Lampe Mutter	Mann	3 Mutter	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse
Leute	2–12	3–12	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse
Gewitter Arzt	153	3 Quelle	9 Tür	8 Bild	29 Tuch	9 Kalt	6 Ei	9 Tal	10 Zug	9 Kalt
Lampe Mutter	Mann	3 Mutter	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse
Leute	2–12	3–12	1–2 Uhr	Dunkel Bahn	Tasse	3 Mutter	Frau	1–3 Uhr	Zug Schule	Tasse

2023-12-31

Jahr	Mutter	Arbeiten	Bahn	Tasse	Tasse	Tasse	Tasse
2023	1 Bier	5 Quelle	1 Buch	1 Zug	1 Zug	1 Zug	1 Zug
2023	1 Bier	5 Quelle	1 Buch	1 Zug	1 Zug	1 Zug	1 Zug

Lux Arbeiten

Lampe Abteilung

Not 5 forts.

Kvittningsrest

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	325	0	-340	685
Skulder				
Derivatinstrument	-340	0	340	0
Summa	686	0	0	685

Moderbolaget

Koncernen äger rätt att använda fordringen för koncernens externa upplåning. Belånar finansieras med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ing värde 2022	Kassaflödes från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utg värde 2023
Förfallodatum skulder, långfristiga	32 009	-5 116		26 893
Förfallodatum skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Förfallodatum, ränte- och kapitalbindning	-1 569		1 203	-636
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 853	-359	1 003	32 296

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ing värde 2022	Kassaflödes från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utg värde 2023
Förfallodatum skulder, långfristiga	30 103	-4 524		25 840
Förfallodatum skulder, kortfristiga	2 430	3 092		8 392
Upplupna räntor och förutbetalda upplåningsavgifter				
Förfallodatum, ränte- och kapitalbindning	-1 569		1 203	-636
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 864	-534	1 003	31 352

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D8F3209A8162A811C314

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		49 298					0	49 298		44 629					0	44 629
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			3	9			9	9			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	733						733	0	96						96	0
Kundfordringar	89						89	0	76						76	0
Derivatinstrument			925	925			925	925			1 689	1 689			1 689	1 689
Övriga fordringar	354	933					354	933	240	4					240	4
Upplupna intäkter		91					0	91		63					0	63
Kortfristiga placeringar			93				93	0			96				96	0
Likvida medel	95	1					95	1	97	34					97	34
Summa	1 886	48 731	1 022	934	0	0	2 700	47 645	993	44 717	1 707	1 704	0	0	2 700	48 421
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						18 702	0	18 702						13 872	0	13 872
Räntebärande skulder					32 882	32 280	32 882	32 280					33 341	32 573	33 341	32 573
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					195	5	195	5					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					226		226	0					303		303	0
Upplupna kostnader					343	339	343	339					481	460	481	460
Summa	0	0	240	240	33 738	49 084	33 978	49 324	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

Kategoriseringen av finansiella tillgångar och finansiella skulder förändrat per värderingskategori enligt nedan med IFRS 9 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
Rörelseresultat																
Räntenetto intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	24	902					24	902	15	554					15	554
Räntekostnader					-101	-1 075	-101	-1 075					618	646	618	646
Värdeförändringar derivat			-1 003	1 003			-1 003	-1 003			1 753	1 753			1 753	1 753
Värdeförändringar övrigt			-4	-9			-4	-9			3	3			3	3
Summa	24	902	-1 007	-101	-101	-1 075	-1 084	-1 184	15	554	1 756	1 756	-618	-646	1 146	1 658

Läs mer på sidan 173

20240514054447

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsrättsliga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. För samtliga tillämpas upplåtelsegaranderedovisning som för avstående eller anskaffande av fastigheter eller tillgångar tillämpas likviditetsgaranderedovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncernintern finansiering, kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning, räntor och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringars förväntade återstående löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat redovisas till verkligt värde i rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav värderas baserat på verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande banklån och skuld till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan anskaffningsvärde och återbetalat belopp fördelas över lånets löptid. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp utan diskontering.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterade marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den rörliga räntan för respektive period. De kommande räntaflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av som vid period-bokslutstillfället gällande räntekurvor.

Vid fastställande av verkligt värde för icke noterade använda noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga görs en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges nedan, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisker är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, leverantörsfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och förutbetalda 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 från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsviktat belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, penningvärdet därvid och rimliga och verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en reservmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som är relevanta för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fullgörande som att det bedömda sannolikt att motparten kommer att kunna göra åtagandena på grund av indikatorer som finansiella svårigheter som motpart, betalningar, ekonomiska svårigheter som motpart, betalningar, ekonomiska svårigheter som motpart, betalningar, ekonomiska

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Ej fördelat/elim	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Ej fördelat/elim	Totalt
Hyresintäkter	3 391	227	36	23	3 389	2 780	153	53	10	3 032
Omsättning försäljningsverksamhet	–	–	–	553	553	–	–	–	295	295
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 052	229	38	576	3 950	2 780	153	53	305	3 327
Fastighetskostnader	-725	-103	-21	-3	-853	662	105	-33	-2	-792
Kostnader försäljningsverksamhet	–	–	–	-549	-549	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 362	126	16	24	2 528	2 128	64	20	-71	2 161
Årets förändring fastighetsförsäljning	2 393	126	16	20	2 524	2 128	64	20	8	2 240
Omsättningsgrad, %	77	58	42	57	75	77	44	38	30	74
Årets förändring försäljningsverksamhet	–	–	–	4	4	–	–	–	79	-79
Centrala administration	-92	-6	-7	–	-97	85	-10	-7	–	-102
Rörelseutg	-805	-58	-66	-1	-932	-510	-57	-33	-12	-612
Tomträ	-45	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultat	24	–	–	10	34	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1454	20	-56	33	1451	1418	15	23	-83	1373
Resultat	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändr	-5 228	-73	-852	-20	-7 831	-157	-64	12	6	-203
Resultat före skatt per segment	-4 774	-702	-910	13	-6 373	1261	-70	108	-77	1214
Oförfördelade					-1 007					1750
Resultat före skatt					-7 380					2 964
Förvaltningsfastigheter	33 552	7 437	6 339	243	78 093	30 341	7 049	7 795	263	88 348
Pågående projekt	–	–	–	510	510	–			892	892
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 dena högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelningen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens syn mot uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Övriga. Samtliga Hyresintäkter och fastighetsrelaterade kostnader samt värdeförändringar redovisas direkt på fastighetsnivå och allokeras därför till respektive segment. Centrala administrationen och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten enligt en modell som bland annat baseras på det totala fastighetsvärdet fördelat på respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet har förvaltningsportföljen förändrats genom att fastigheten Klockan 31 i centrala Solna och fastigheterna som förvaltningsrätt har Under andra kvartalet har avyttrats fastigheten Kryssaren 4 i centrala Flemingsberg och fastigheter klassificerats som förvärvsfastigheter. Utöver detta påverkas fastighetsportföljen av förvärv av fastigheten Hjulsta 31 i Solna och fastigheten klassificerats som projektfastighet. Under tredje kvartalet skedde inga fastighetsförsäljningar och inga fastigheter klassificerades som projektfastigheter. Under fjärde kvartalet har avyttrats fastigheterna Bildfjärden 12 i Nacka och Örjan 7 i Solna. Båda fastigheterna klassificerades som förvärvsfastigheter

Övriga intäkter avser främst

20240514054448

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	196	68	184	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	*	4,1
Ålder 30-49	4,36	3,1
Ålder 50-	1,39	1,47

* Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är färre än tio för att undvika att enskilda kan identifieras i anställdstatistiken.

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	9,00
Total sjukfrånvaro	3,80	3,00

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	102	99	152	103
varav pensionskostnader		39		43
Dotterbolagen	18	11	22	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgör koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projektavdelning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare beslutas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en ersättningsplan för styrelsen som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till ålderspensionsplanen baseras på fastställd årsersättning och görs med maximal avsättning om 9 prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med sirka 5,0 Mkr (4,8) motsvarande 0,6 (0,6) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner utgörs huvudsakligen av friskvård 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 som omfattas av ITP-planen eller motsvarande den pensionsålder som gäller för ITP-planen är 65 år.

Avgångsvederlag

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

Semesterlöneskuld

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Löner/Arvode	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Löner/Arvode	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 113	87	3 131	14 318	11 740	83	2 948	14 771
Varav VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	133	710	5 400	4 835	157	822	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	331	3 434	17 510	12 936	457	3 855	16 936

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 Litborn (ordförande)	600	65	80	735	575	52	75	702
Anette Asklin	255	110	–	365	250	106	–	356
Katarina Bonnevier	255	–	48	303	250	–	45	295
Helena Saxon	255	55	–	310	250	57	–	307
Siiri Undén-Ek	255	–	–	255	250	–	–	250
Lennart Mauritzon	255	–	48	303	250	–	45	295
Anna Kinberg	255	–	–	255	250	–	–	250
Summa	2 130	230	178	2 535	2 075	215	165	2 455

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Vad bolagsledningen avser deras verksamhet under räkenskapsåret och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
B7D0FE3E0A810243A11...
Validity verified 2024-05-14 07:54:48 UTC

Tidsskrift for Den norske Advokatforening

Årg. 51 1998

Rådgivningsvirksomhet og advokatens uavhengighet

Av Erik Keiserud

Advokatens uavhengighet er et grunnleggende prinsipp i advokatvirksomheten. Det er nedfelt i advokatforskriftens § 3-1 og i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon artikkel 6 nr. 3 bokstav c. Uavhengighetsprinsippet er videre forutsatt i en rekke andre bestemmelser i advokatforskriften. Det er videre et grunnleggende prinsipp i de fleste andre lands advokatlovgivning.

Uavhengighetsprinsippet er ikke bare et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans klient. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og alle andre. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans arbeidsgiver. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans kolleger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans motpart. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og dommeren. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen familie. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egne penger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen samvittighet.

Uavhengighetsprinsippet er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og alle andre. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans arbeidsgiver. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans kolleger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans motpart. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og dommeren. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen familie. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egne penger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen samvittighet.

Rådgivningsvirksomhet og advokatens uavhengighet

Av Erik Keiserud

Advokatens uavhengighet er et grunnleggende prinsipp i advokatvirksomheten. Det er nedfelt i advokatforskriftens § 3-1 og i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon artikkel 6 nr. 3 bokstav c. Uavhengighetsprinsippet er videre forutsatt i en rekke andre bestemmelser i advokatforskriften. Det er videre et grunnleggende prinsipp i de fleste andre lands advokatlovgivning.

Uavhengighetsprinsippet er ikke bare et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans klient. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og alle andre. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans arbeidsgiver. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans kolleger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans motpart. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og dommeren. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen familie. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egne penger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen samvittighet.

Rådgivningsvirksomhet og advokatens uavhengighet

Av Erik Keiserud

Advokatens uavhengighet er et grunnleggende prinsipp i advokatvirksomheten. Det er nedfelt i advokatforskriftens § 3-1 og i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon artikkel 6 nr. 3 bokstav c. Uavhengighetsprinsippet er videre forutsatt i en rekke andre bestemmelser i advokatforskriften. Det er videre et grunnleggende prinsipp i de fleste andre lands advokatlovgivning.

Uavhengighetsprinsippet er ikke bare et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans klient. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og alle andre. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans arbeidsgiver. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans kolleger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans motpart. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og dommeren. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen familie. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egne penger. Det er et prinsipp som gjelder i forholdet mellom advokaten og hans egen samvittighet.

bolagsvisa förmåner. Om koncernredovisningen överstiger 150 procent kan premien reduceras eller helt utgå. Vid utgången av 2023 uppgick Fabeges sparande i form av den kollektiva kompensationen till 172 procent (2022: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal som genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som avser all tid kvarstående ouppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller att erhållas enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	552	475
Mellan 1 år och 5 år	1723	1676
Senare än 5 år	974	856
Bostäder, garage/parkering	137	166
Summa	3 318	3 173

Avser som mest tolv månader räknat från den 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 avser på kapitaliserade fastigheter, omförmånsvärden samt förändringar av utbyteshyresgästernas per 2023. Kontrakt avseende bostäder och garageplatser har en uppsägningstid på upp till nio månader. Vidarefakturering, reavinster och övriga intäkter utgör 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 från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyresavtalen innehåller incitament i form av rabatter eller liknande ingår den uppskrivna totala hyresintäkten i hyresavtalet över kontraktstiden. Rabatterna som lämnas för lägenheter i nyproduktion, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	563	285
Summa	563	285
Fördelning tidpunkt för intäktsredovisning		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	563	285
Summa	563	285

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Bygg Bostad) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter baserat på en av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt åtagande mot bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa ingår i koncernen. Detta innebär att det inte föreligger något avtal i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår åtagandeanalys innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt, intäkten baseras på den fastställda intäkten för ett bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar bostadens andelsvärde vilket är projektets färdigställandevärde.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och förvaltningsomkostnader	-358	-321
Fastighetsskatt	-274	-281
Hyresbortfall	-10	-10
Fastighetsförsäkringar och utbyte	-233	-200
Summa	-853	-792

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 25 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (91).

Not 11. Central administration och marknadsföring

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

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår i den redovisade linjen fastighetskostnader.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 859	74
Bokfört värde och försäljningskostnader	-3 859	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter	-7 357	-333
Värdeförändringar förvärvade under året kvarvarande fastigheter	-474	0
	-7 831	-259
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	197	2 048
Negativa	-8 029	-2 207
Summa	-7 831	-159

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, enligt vilken redovisning i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela belopet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas också till tillträdesdagen såvida det inte är det mest relevanta vid köparens bedömning.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	0	2	802	554
Ränteintäkter, övriga	25	14	–	–
Realiserat från övriga värdepapper	-4	-3	-8	-3
Summa	18	11	804	551

Not 14. Räntenetto och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	5	0	0
Räntekostnader	-986	-828	-1 075	-847
Summa	-982	-828	-1 075	-847

Samtliga räntenetton avser finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader räknas av mot aktiverade lån till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntederivat på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

Koncernredovisningen har lånekostnader beaktats resultatför det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknats i att nyproduktion anskaffningskostnad. Vi aktiverar låneskostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnader som är värdehöjande karaktär. Vid beräkning av låneskostnad att aktivera har en förenklad metodik använts då den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -42 Mkr (-8) avser främst värdeförändring för innehavet i Eccentia AB och A-K Fastigheter AB.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B7CDFE3CDBAB162A8 11738BC0B1 1CC14

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-7	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 689	-565	189	-426
Summa skatt	**1 682**	**-568**	**189**	**-426**
Normal skatt på resultat efter finansiella poster	1 620	-812	84	-94
Skatteeffekter justeringsposter				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-120	22	-26	-11
Nedskrivning underskottsavdrag och räntebidrag	–	-1	-76	-16
Justering av uppskjuten skatt till följd av förändrad skattesats	477	3	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	7	15	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	-12	-13	-6	-6
Ej skattepliktig värdeförändring	–	–	155	-247
Övrigt	–	–	–	–
Summa skatt	**1 682**	**-568**	**189**	**-426**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skattekostnad baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från redovisat resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skattekostnad beräknas enligt de skattesatser som är fastställda vid balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader som uppkommer vid förvärv av dotterföretag redovisas inte om det är sannolikt att de inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Den redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja det helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordringen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom då den är hänförlig till transaktioner som redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas på samma sätt som den transaktion som den hänför sig till, det vill säga antingen i resultaträkningen, övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Aktuella och uppskjutna skatteskulder och skattefordringar kvittas då det finns en legal rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och då de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter som debiteras av samma skattemyndighet och som avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt där det finns en avsikt att reglera aktuella skattefordringar och skatteskulder netto eller där tillgångarna och skulderna kommer att realiseras samtidigt.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter vårderas sedlöpande externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalifikation. Fastighetsmarknaden värderar fastigheter med utgångspunkt i vad en köpare är villig att betala för fastigheten vid en försäljning. Detta värde är beroende av flera faktorer som påverkar marknadsvärdet, till exempel avkastningskrav, direktavkastning, hyresnivåer, vakanser, underhållskostnader och förvaltningskostnader. Dessa faktorer påverkas i sin tur av bland annat makroekonomiska förhållanden, lokala förhållanden på fastighetsmarknaden och fastighetsspecifika förhållanden. Fastighetsmarknaden är cyklisk och påverkas av förändringar i ekonomin och i tillgången och efterfrågan på kapital. Fastighetsmarknaden har sedan år 2000 genomgått en cyklicitet med Svenska Fastighetsindex (SFI) där Index 2023 värderades fastighetsmarknaden Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield värderingsmässigt lägsta på respektive mätning under året. Samtliga fastigheter har sedan köpts på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastighetsmarknaden påverkats av ökade räntor och osäkerhet kring framtida räntenivåer som påverkar värdet väsentligt. Fabege har därför valt att genomföra värderingen av samtliga fastigheter per balansdagen.

Den fastighetsvärderingsmodell som tillämpas är en kassaflödesmodell där framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde. Kassaflödena består av hyresintäkter, vakanser, driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Kassaflödena är baserade på en 10-årsperiod och en kalkylränta som är individuell för varje fastighet. Kalkylräntan består av en riskfri ränta och ett riskpåslag som är individuellt för varje fastighet och baseras på en bedömning av marknadens förväntningar på framtida avkastningskrav. Vid beräkning av fastighetsvärdet används en kalkylränta som ligger i spannet 6,4–8,0 procent (6,2–8,0). Kalkylräntan för den fastighetsportfölj som ägdes vid årsskiftet 2022/2023 och som har värderats av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield har under året sänkts med 0,25 procentenheter. Kalkylräntan utgör en nominell räntekrav på kassaflödena. Räntekravet är baserat på en bedömning av marknadens förväntningar på framtida inflation. Den inflationsantagande som har använts för att beräkna fastighetsvärdet är 2,0 procent (2,0) och baseras på den nominella räntan för 10-åriga statsobligationer med tillägg för fastighetens specifika risk. Riskpåslaget är individuellt och består av olika faktorer så som exempelvis fastighetens läge, standard och typ av hyresgäster. Den genomsnittliga riskpremien för fastighetsportföljen uppgår till 4,4 procent (4,2). Räntekravet och kalkylperioden används för att beräkna fastighetens återförsäljningsvärde, det så kallade restvärdet. Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det avkastningskrav som råder vid denna tidpunkt efter kalkylperiodens slut.

För samtliga fastigheter görs en individuell och kvalitativ bedömning av hyresnivå, vakans samt hyresutvecklingen. För uthyrda ytor är används en bedömd marknadshyra, baserad på avtalade eller hyresnormerade utgångar. Bedömning av marknadshyror, framtida vakanser och driftskostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderingsmän.

Vid värderingstillfället består fastighetsportföljen av normalförsedda och projektfastigheter. Normalförsedda fastigheter är fastigheter som är i ett skick som förväntas kunna bibehållas med normala underhållsinvesteringar. Projektfastigheter är fastigheter som är under ombyggnad eller nybyggnad och som har väsentligt påverkande investeringsutgifter kvar att slutföra. Övriga fastigheter är fastigheter som inte är normalförsedda eller projektfastigheter. Dessa är till exempel fastigheter som är under förvärvsbearbetning eller som är avsedda för försäljning.

Fastighetsvärdet för projektfastigheter är det bedömda marknadsvärdet när projektet är färdigställt med tillägg för den del av projektet som är pågående. Det pågående projektet värderas till det bedömda marknadsvärdet när projektet är färdigställt med avdrag för återstående investeringsutgifter och en riskpremie som är hänförlig till projektet. Den pågående delen av projektet värderas till anskaffningsvärde med tillägg för upparbetade vinstmarginaler. Vinstmarginalen är den del av det totala förväntade resultatet som har upparbetats vid balansdagen. Det totala förväntade resultatet är skillnaden mellan det bedömda marknadsvärdet när projektet är färdigställt och det totala förväntade anskaffningsvärdet för projektet. Upparbetad vinstmarginal redovisas endast om det är sannolikt att projektet kommer att slutföras och att det totala resultatet kommer att bli positivt

20240614054S0

Not 17 forts.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadsområde	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 10 300 kr/kvm
Solna	3 000 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 950 – 4 600 kr/kvm
Kungsberg	800 – 2 400 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 2 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter upprättas värdet baserat på pantförutsättningar och noterade priser vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Avkastningskrav, %	2,0	2,2
Diskonteringsränta, %	6,5	6,9
Långsiktig tillväxt i kassaflödet, %	4,4	4,0
Genomsnittlig återstående löptid, år	4,6	4,7
Drift och underhåll i kommersiellt bruk, kr/kvm	358	330

Värderingsantagandena avgör sig inte väsentligt till de fastighetsmässiga värdena (i allt väsentligt kommersiella fastigheter) och ändrar geografiskt konsekvenserade.

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 831 Mkr (-233). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav. Förändringsbenägenheten samt utredningsverksamhet/projektverksamheten. Fastighetsernas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78 093 Mkr (88 348).

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	88 348	83 257
Fastighetsförvärv	78	1 269
Investeringar, nyanläggning och ombyggnad	–	2 258
Värdeförändringar, orealiserade fastighetsbestånd	-7 831	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	319	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 803	0
Utgående verkligt värde	**78 093**	**88 348**

Värde för värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Fyrverkaren 4	Arenastaden	72 234
Alphyddan 22	Norrmalm	38 911
Bocken 30	Norrmalm	32 452
Sadelmakaren 8	Arenastaden	45 744
Bocken 35 & 43	Norrmalm	14 299
Luma 1	Hammarby Sjöstad	33 367
Blekholmsterrassen 36	Norrmalm	25 864
Signalen 3	Arenastaden	31 422
Fäladsturen 11	Solna Business Park	39 177
Smedjan 1	Solna Business Park	44 643

Marknadsområden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 176	4,55	-8,4
Solna	36 930	4,81	-9,9
Hammarby Sjöstad	8 046	4,62	-9,6
Kungsberg	2 023	6,13	-16,4
Övriga marknader	1 919	5,12	-7,0
Totalt	78 093	4,43	-9,1

Marknadsområden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 988	3,85	1,5
Solna	42 555	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 377	4,13	1,6
Kungsberg	2 331	4,13	-2,3
Övriga marknader	1 287	4,86	-16,1
Totalt	86 348	3,99	-2,3

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring bruttoyield, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
1	820	47,5%	42,5%
0	0	47,0%	42,2%
-1	-820	46,5%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	71
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	+/- 0,25%	44
Långsiktig tillväxttakt	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värderingar hos Cushman & Wakefield, Newsec och Savills. Om fastigheten sålts under kvarts 1-4 upprättar säljaren orealiserad värdeförändring, en motsvarande värdeförändring som avsatsen att försäljningspris relaterat till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har parmarkt vissa fastigheter, se även not 35 Händelse efter balansdagen och Eventuell tilläggsköpeskilling.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

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

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är hänförlig till förvärvet av Bergar Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwill representerar de värden som förväntas tillföra Fabegakoncernen i form av förväntad kompetens och marknadsposition samt bostadsutveckling.

Goodwill redovisningsprövas på årsbasis eller oftare om det finns indikation på att värdet kan ha minskat. Prövningen av goodwillposten för Fabegakoncernen är Bergar Bostad (tidigare SHH Bostad) i redovisningsprövningen jämförs det bokförda värdet av verksamheten med dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet har bestämts på basis av nuvärdet av framtida kassaflöden. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 6,7 procent efter skatt och har grundats på kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognosperioden baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser samt som per tidpunkten för de senast gjorda budgetarbetsprognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Bedömningarna påvisar att en höjning av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påverka att nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	–	–
Utgående balans	205	205

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBFE3500A8-1624A31173BBD0E1-1C9-1-1
Fabege Årsredovisning 2023

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	91	42	19	19
Investeringar	15	1	8	0
Försäljningar och utrangeringar	–	-	–	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	91	25	19
Ingående avskrivningar	-28	-10	-1	-0
Försäljningar och utrangeringar	–	-	–	0
Årets avskrivningar	-1	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37	-28	-14	-11
Bokfört värde	30	25	11	8

Koncernen har ändrat uppdelningen i maskiner och inventarier för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga poster på normala marknadsmässiga villkor

Namn/Ort	Säte	Kapitalandel %	Resultat värde 2023, Mkr	Resultat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB 556908-8357	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Österberg AB 556788-3448	Stockholm	50,0	0	0
Hagahem Studentbostäder Kvarter 6 och 7 AB 559083-7960	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559103-6738	Stockholm	50,0	0	0
Wilson Fastigheter AB 998601-0703	Stockholm	50,0	1	2
Arenaassuaget i Solna KB 969733-4590	Stockholm	66,7	131	111
Arenaassuaget i Solna AB 559742-6811	Stockholm	50,0	0	0
SHARP Invest AB 559083-1052	Stockholm	50,0	0	0
SB Scandi Stockholm AB 556988-9814	Stockholm	50,0	34	24
Summa			179	149

* Arenaassuaget ägs av Vasakronan Fastighets Invest Sverige AB (50 procent) Arenaassuaget Solna Fastighets AB (som ägs av Vasakronan Fastighets Invest Sverige AB och Fabege Arena Solna AB (50 procent). Arenaassuaget Solna AB (som i sin tur äger Arenaassuaget Solna KB) har tecknat avtal om hyra av arenan. Arenaassuaget och Vasakronan Fastighets Invest Sverige AB har ingått avtal om samarbete

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	137	–	0
Tillskott	120	68	–	–
Tillkommande aktieägarlån	–	1	–	–
Nyemissioner	–	-4	–	–
Resultatandelar	-70	-57	–	–
Utdelningar	1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	199	149	–	–
Bokfört värde	199	149	–	–

Följande tabell presenterar finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då intresseföretagen inte är väsentliga enskilt. Istället redovisas samlad information avseende intresseföretagens resultat och balansräkning i sammandrag.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	160	59
Driftsöverskott	12	-19
Årets resultat	-102	-27
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 229	3 332
Omsättningstillgångar	5 459	503
Summa tillgångar	8 688	3 835
Eget kapital	2 427	1 720
Övriga skulder	7 262	1 905
Summa eget kapital och skulder	8 688	3 835
Koncernmässiga andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 479	1 145

Gemensam verksamhet

Koncernen har en andel i gemensam verksamhet. Vissa delar av fastigheten Arenastaden 1:1 innehas av Fabege Arena Solna AB som äger 50 procent av Arenaassuaget Solna KB. Arenaassuaget Solna KB äger i sin tur fastigheten Arenastaden 1:1 till 100 procent. Arenaassuaget Solna KB har tecknat avtal om hyra av arenan. Arenaassuaget och Vasakronan Fastighets Invest Sverige AB har ingått avtal om samarbete kring arenan. Intresseföretaget och samarbetsavtalet bedöms som gemensam verksamhet då beslut om verksamhetens relevanta aktiviteter kräver enhälliga beslut av parterna. Fabege Arena Solna AB har rätt till 50 procent av resultatet i Arenaassuaget Solna KB och har ett åtagande att bidra med 50 procent av det kapital som är nödvändigt för att bedriva verksamheten. Fabege Arena Solna AB har per 31 december 2023 bidragit med 50 procent av det kapital som är nödvändigt för att bedriva verksamheten. Fabege Arena Solna AB har per 31 december 2023 bidragit med 50 procent av det kapital som är nödvändigt för att bedriva verksamheten. Fabege Arena Solna AB har per 31 december 2023 bidragit med 50 procent av det kapital som är nödvändigt för att bedriva verksamheten.

Fabege Årsredovisning 2023

Årsredovisning 2023 | Fabege

Innehåll | Om Fabege | Hållbarhet | Förvaltningsberättelse | Ekonomisk redovisning | Övrig information | IR

20240614054S1

Not 20 forts.

ragovat i avtalet och förväntas enbart när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar Fabege andelen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt 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), Haga Norra C Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 175 Mkr (134). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditförlust begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	17	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-5	-6	-3
Tillväxt	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accesso AB SE6184-8749	2
AK Fastigheter AB – kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier till 4 042 849 stycken	7
AK Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år efter 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 räntebärande fordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	671
Förvärvade fastigheter	–	–
Investeringar och avyttringar	-373	152
Nedskrivning	–	-8
Utgående balans	519	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (315) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (573) i pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innehas i syfte att försäljas och avyttras bestående, skick, hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	1	36
31–60 dagar	3	3
61–90 dagar	3	0
>90 dagar	61	44
Värdereserv/-nedskrivning	-12	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya värdereglerade	2
Återföringar	-2
Befarade förluster	10
Utnyttjade fordringar	2
Utbokade fordringar	0
Reklassificeringar/övriga	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Förväntade förluster för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Bedömningen kundfordringar anges enligt IFRS 9 att kreditförluster ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns väsentliga fordringar i form av ränteavtal med motparter inom ett år om 0 Mkr (9). 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 (9). Därtill ingår andelar motsvarande 227 Mkr (0).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsakligen av reversfordringar avseende försäljningar där för så den ej fullständiga fastigheter värdering skett till upplåtelse- anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonton för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har ingen egen bankkontan och transaktionerna sker via avräkningskontona mellanbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	316 577 296	350 783 144
Antal aktier vid årets utgång	316 577 296	350 783 144

Alla aktier har lika rättigheter, en röst per aktie.
En aktiens kvotvärde uppgår till 1,041 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 1,50 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt, från det bestämda innehavet till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter i balanserad vinst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3BDBA4B1B2A8...
Fabege Aktiebolag 2023

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditram	660	660	660	660
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	552	660	552	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfallet/löpande kapital till 1 år från balansdagen	7 189	2 419	5 360	2 420
Förfallet/löpande mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 302	22 825	16 858	20 134
Förfallet/löpande senare än 5 år från balansdagen	6 819	12 038	6 813	10 039
Summa	32 982	33 341	32 030	32 573

Bedömt värde anses som en god approximation av verkligt värde. Se räntebärande skulder beträffande förfallostruktur samt information om förfallotidpunkter, se not 3.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har förväntad kapitalbindningstid längre än 1 år medan kortfristiga har en bindningstid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristigt derivatvärde	878	1 859	879	1 859
Kortfristigt derivatvärde	47	30	47	30
Summa derivatvärde	925	1 889	925	1 889
Kortfristigt skuldvärde	0	0	0	0
Långfristigt skuldvärde	-240	0	-240	0
Summa skuldvärde	-240	0	-240	0
Totalt	686	1 889	686	1 889

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Redovisningsprinciper. Derivat redovisas i balansräkningen som räntebärande skulder och tillgångar i de ändamålsenligaste poster som verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen över totalresultat och sammanställd med värdeförändringar säkrade lån.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjutet skattevärde avseende underskottsavdrag	-413	-873	-	-
Bokmässigt värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 598	10 489	-	-
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-22	19	-7	-46
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	9 305	10 105	134	303

Vägd genomsnittlig uppskjuten skattefordran

Det totala underskottsavdragsutrymmet i koncernen uppgår till cirka 2 019 Mkr (2 873), vilka bedöms ej kunna bli föremål för uppskjuten skatt. De årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är -293 Mkr (-239) hänförligt till förändring av tidsmässiga temporära skillnader och 153 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av total avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (108). Övriga belopp avser skatteplikter på fastighetsförsäljningar till betalning på fastigheter och s.k. 34 Mkr (35) samt avsättning för besöksdagar om 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Total
Per 2023-01-01	31	108	157
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	12	-	12
Årets återföring av ej utnyttjade belopp	-	-5	-5
Utnyttjade belopp under året	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristiga del	57	101	158
Kortfristiga del	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pensioner

För information om avsättningar till pensioner se not 5.

Redovisningsprincip

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har ett åtagande och det är troligt att utflöde av resurser krävs och att tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	405	521	2	-
Upplupna driftskostnader	155	149	152	144
Övrigt	391	442	240	433
Summa	951	1112	394	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	23 988	20 422	-	-
Verkställighetsförbehåll	16 914	18 198	-	-
Övrigt	-	-	16 517	15 829
Summa	41 861	38 618	16 517	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	844	859
Borgensförbindelser och åtaganden till intressebolag	345	340	345	367
Summa	490	514	1 189	1 226

Koncernen har egna anställningsavtal om 14 Mkr. Dessa regleras genom pensionsstiftelse. Stiftelsens tillgångar uppgår till 31 Mkr (18). Avsättning har inte skett eftersom samtliga anställningsavtal fullgörs av stiftelsens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagda räntor i koncernen till 1 152 Mkr (874) varav 53 Mkr (21) har aktiverats i projekt och ingår i anskaffningsvärdet för byggnader och mark. Moderbolaget har ingen räntebärande upplåning.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring kortfristig del av långfristig fordran	124	596	-438	338
Förändring av övriga rörelsefordringar	130	95	132	357
Förändring av övriga rörelseskulder	250	503	-388	20

20240614054S2

Not 38. Leasingskulder

Koncernen

Koncernens leasingavtal är huvudsakligen hänförliga till hantering av kontorsanläggningar av stort betydelse. Leasingskulderna uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 342). Förfallotidsanalysen återfinns i not 37. Kassaflödespåverkan för leasingavtalen redovisas i kassaflödesanalysen som finansiell kostnad.

Övriga koncernbolag

Övriga leasingavtal avser nyproduktion i Bogarn Bostad. 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 502 Mkr (550).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffelsetidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Fastighets AB Fredrik Paulsson har via Bagerilit AB ett dotterbolag innehavande över Hansson AB. Under 2023 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsulttjänster om 6 Mkr (2) från Bare Advokatbyrå köpts in där styrelseledamoten Jan Litborn är delägare. Invoice från Bravida, där Martina Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillsvidare om 60 Mkr (58) har lämnats till Annabelagatan Bolån AB. Nyx Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktieägartillskott. MTN-ramen uppgår till 2 000 Mkr (1 [illegible] Mkr) per den 31 december 2023. Fabege utestående obligationer om totalt 1 734 Mkr (600). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslagen utdelningsbelopp uppgår till 595 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 677 298 aktier. Bestämd utdelningsdag beslutas av kommande bolagsstämma och avstämningsdag bestäms därefter av Euroclear Sweden AB.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 6 mars 2024. Årsstämman ska hållas den 5 mars 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-291	-277
Avskrivningar- och nedskrivningar	-156	-145
Summa	-448	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden	16 452	16 377
Försäljningar	65	75
Förvärv	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 387	16 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org.nr	Säte	Kapitalandel %	Bokfört värde, Mkr
Bagar Bostad AB 556307-1824	Stockholm	100	883
Hus-utveckling Stockholm AB 556570-7102	Stockholm	100	9 729
LET Holding Germany AB 556647-7284	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Sverige 556721-5589	Stockholm	100	1
Fabege Holding Kvb AB 556765-2836	Stockholm	100	0
Fabege Holding HB AB 556334-6439	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lodin AB 556104-2253	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 556170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD Utveckling AB 556073-6548	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556693-7501	Stockholm	100	0
Summa			13 400

* Är även direkt ägare i de bolag som är moderbolag i koncernen och därför ingår i koncernredovisningen. Totalt direkt ägarandel 247 kronor (248).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är det företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över det företaget, är exponerat för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag ingår 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 avgivet tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterande egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade remisen. 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 innehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som vinst på förvärvstillfället direkt i resultatet, efter omprövning av skillnaden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7DDFE35D6A4D4B2A811736EBD9B1C34

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande arvoden utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 686	3 427	3 686	3 427
Annan revisions-verksamhet	350	150	350	150
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	53	53	53	53
Summa	4 089	3 630	4 089	3 630
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	672	882	–	–
Summa	672	882	–	–

[illegible] revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det åligger bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annan granskningsverksamhet som föranletts av iakttagelser vid genomförandet av sådana granskningsuppdrag.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 48. Förslag till vinstdisposition

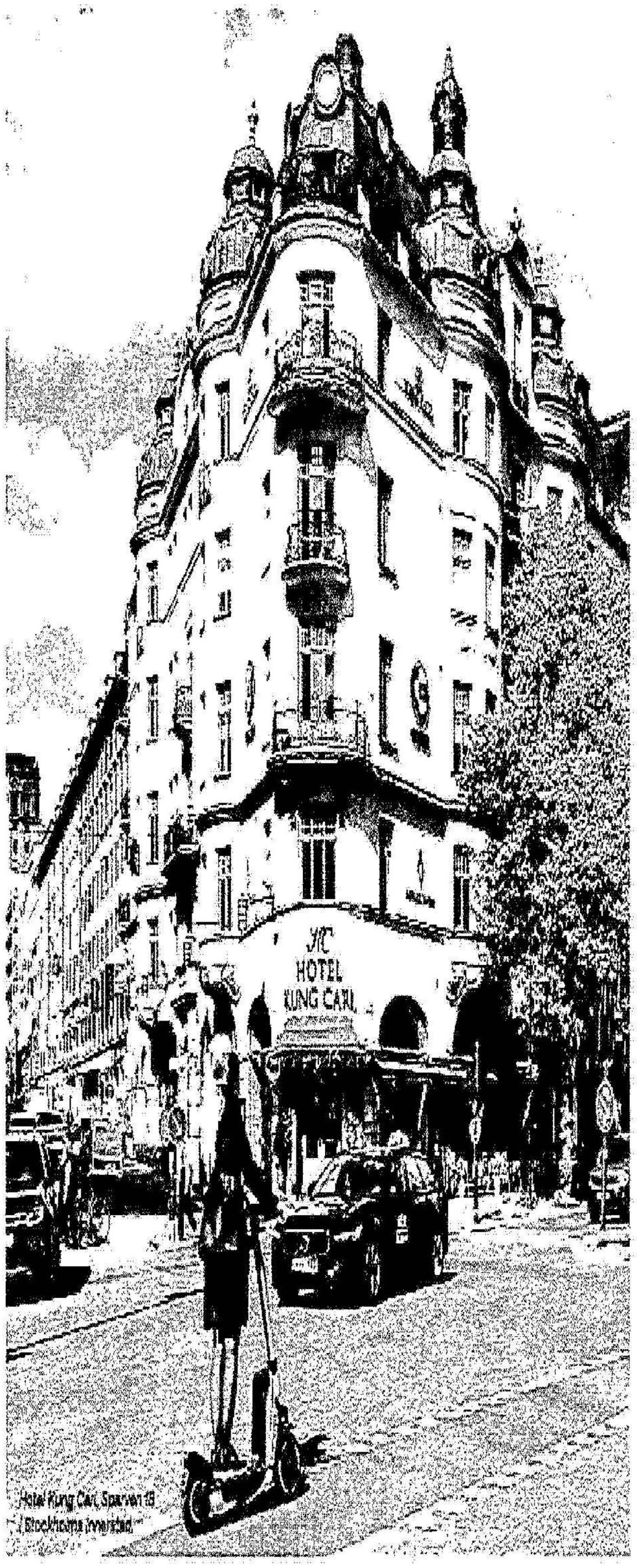
Till årsstämmans förfogande stående medel

	Kr
Balanserat resultat	3 885 869 309
Årets resultat	-39 856 426
Summa	3 845 732 883

Styrelsen och VD föreslår att bolagets disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 238 773
Balanseras i ny räkning	3 279 493 810
Summa	3 845 732 883

Utdelningsbara medel är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, totalt 314 577 096 aktier. Om totala utdelningsbara medel kommer att förändras fram till den med avstämningsdagen beräknade på årsstämman av ägarna antagna.



Hotel Kung Carl, Spårvägen 18
i Stockholms innerstad.

20240614054S3

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt IFRS 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 Ameby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
67D0FE35D0A5402A9114CB1F4
Fabege Årsredovisning 2023

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för de hållbarhetsupplysningar som återfinns på sidorna 61-72. De upplysningar i årsredovisningen och koncernredovisningen som omfattas av revisionen återfinns på sidorna 45-116. 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 i enlighet 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 de hållbarhetsupplysningar som återfinns på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och koncernresultaträkningen för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret. Våra revisionsberättelser över koncernredovisningen och årsredovisningen i övrigt överensstämmer med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott, enligt Revisorernas ordningens (EU) 537/2014 artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innebär att, baserat på den kunskap och erfarenhet som vi har om moderbolagets och koncernens verksamhet, har vi inga andra kända omständigheter som vi har anledning att anse påverkar vår oberoende till moderbolaget och koncernen. Vi anser att de revisionsbevis som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för vår revision av och vid vår gå-

Fabege Årsredovisning 2023

ngelagenheter till årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och vid bildningen av våra uttalanden om dessa områden

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter i koncernen till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Valda kvantitativa och kvalitativa värderingar av delar av beståndet, samt en mindre del av bedömning av hela beståndet värderingarna utförts genom en invändig del sammanlagt av valda fastighetsvärden påverkas av marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå även till följd av externa och interna faktorer som leder till ändrade antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Fastighetsvärderingarna är i väsentlig del känsliga för förändringar i hyror och i räkenskapsåret 50-65 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder men är inte begränsad till dessa:

- Granskning av bedömning av fabegas rutiner för framtagande av data i såväl externa som interna värderingar samt granskning av sannolikhet i bedömning av parterna och att rimligheten i antagandena
- Granskning av metoder och värderingsmodellen för att utvärdera fastighetsbestånd för bedömning av fullständighet och riktighet
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger i grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa data och kontrollera att kontrollerna är utförda med tillräcklig noggrannhet
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna
- Granskning av relevanta notarier och finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 5 101 Mkr i nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad och underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras i den del åtgärden är värdehöjande. Gränsdragningen till den del som kostnadsförs direkt. Projektfastigheter är i genomgående omfattande ombyggnader som innebär väsentliga hyresgästrelaterade investeringar vilket bedöms som en särskilt betydelsefull revisionsfråga med hänsyn till projektens storlek och komplexitet samt att bedömningar av projektens slutförande och kostnader för färdigställande är väsentliga för att bedöma projektens värde. Det finns en risk för att kostnader som inte är aktiveringsbara aktiveras och att projekt som inte är färdigställda skrivs ned.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder men är inte begränsad till dessa:

- Granskning av Fabegas rutiner för uppföljning och fördelning av investeringsutgifter, både avseende för investeringsprojekt, driftsentreprenader och påbörjande av projektet
- Granskning av redovisning av projektkostnader pågående projekt
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter är projekt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 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 bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den ovanstående information och att överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen eller den kunskap som vi har inhämtat under revisionen i övrigt, eller om den i övrigt framstår som innehållande väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som vi utfört avseende denna information drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fort-

Denna handling är undertecknad av Fabege AB (publ) med hjälp av Scrive. Dokumentet har förseglats elektroniskt och signaturerna kommer att valideras automatiskt. Du kan läsa mer om elektroniska signaturer och förseglingar på www.scrive.com

20240614054S4

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 uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör konsolidering i elektronisk rapportering (Esef-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör ändamålsenlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utifrån det mer övergripande syftet att Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsbolaget tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och använder ett system för kvalitetskontroll inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen samt tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen omfattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning, bedöma vilka åtgärder som ska utföras, baserat främst på bedömda risker för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har säkerställt att upprätta granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omfattningsgränserna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporter upprättats i giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och kapitalförändringar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den har upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har enligt anlig FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, antaget till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-05-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-24.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35BD2AB162A81172B0B0841CC3
Fabege Årsredovisning 2023

Fastighetsbestånd

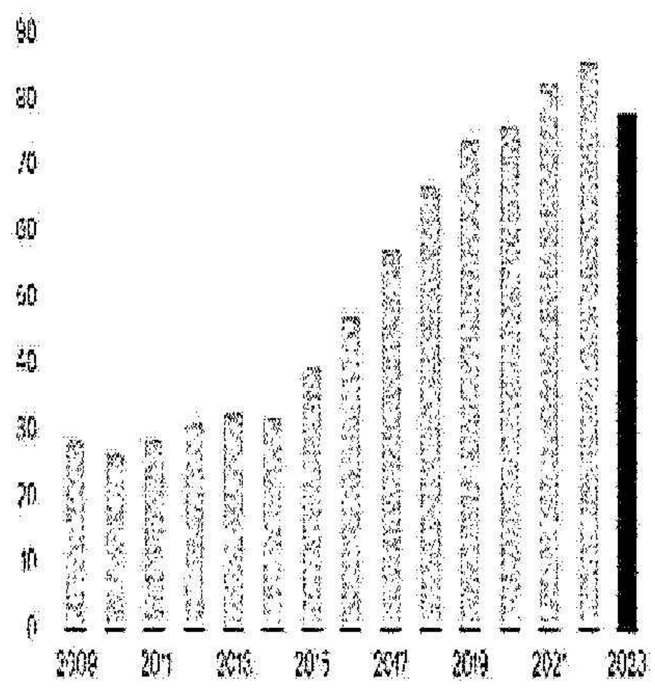
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av bestånds värdena externt vid varje kvartalsskifte. Respektive fastigheter externvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Sveafa.

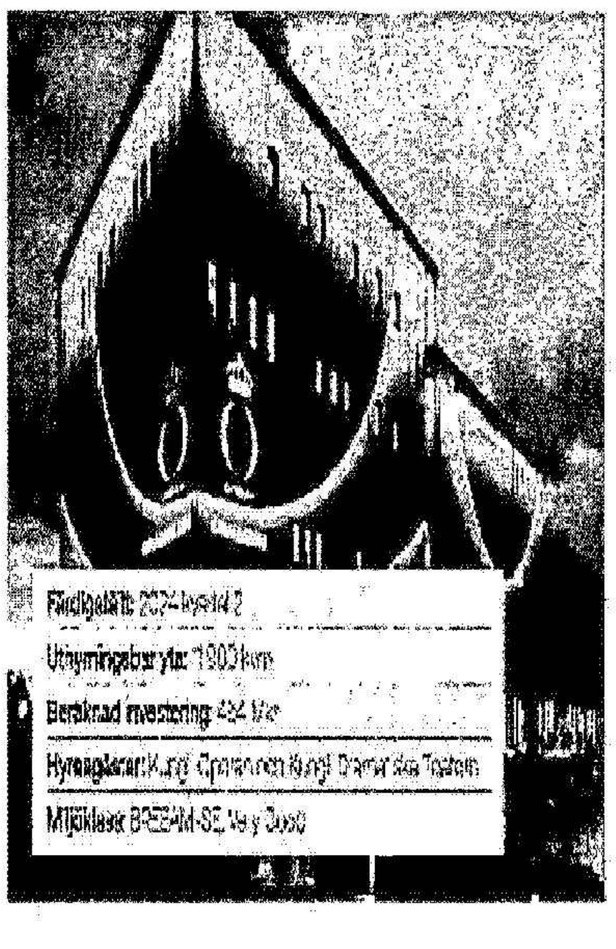
Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr



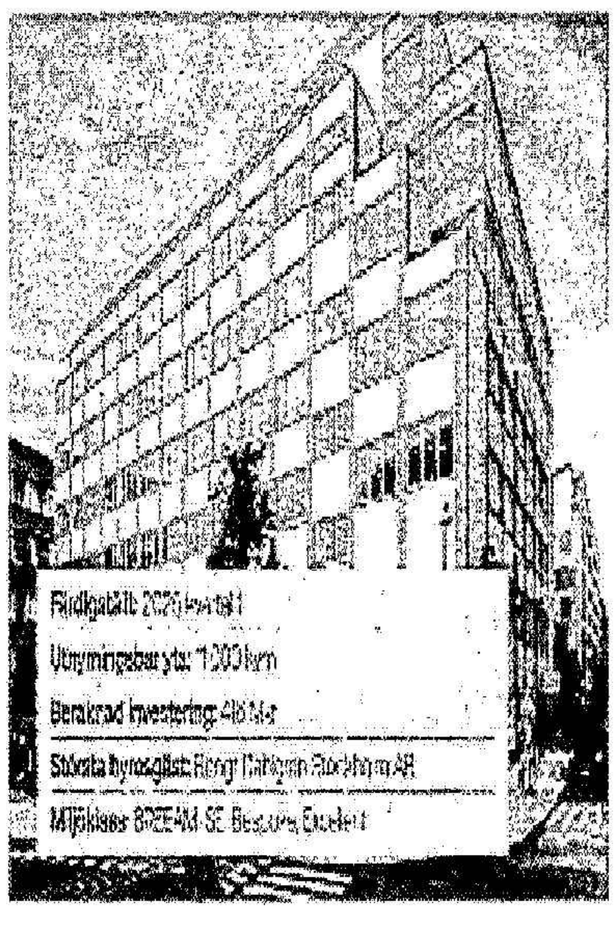
Regulatorn 4
Flemingsberg

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 flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställs höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekorateljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från, fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad mot adressen Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvärbanestation. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby sjö, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på kvällen.

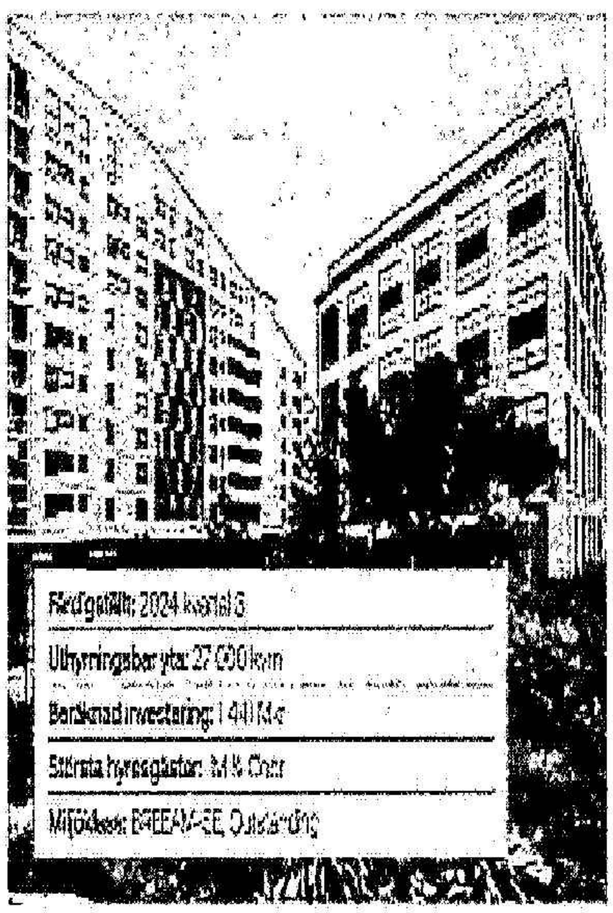


20240614054555

Fastighetsbestånd forts.

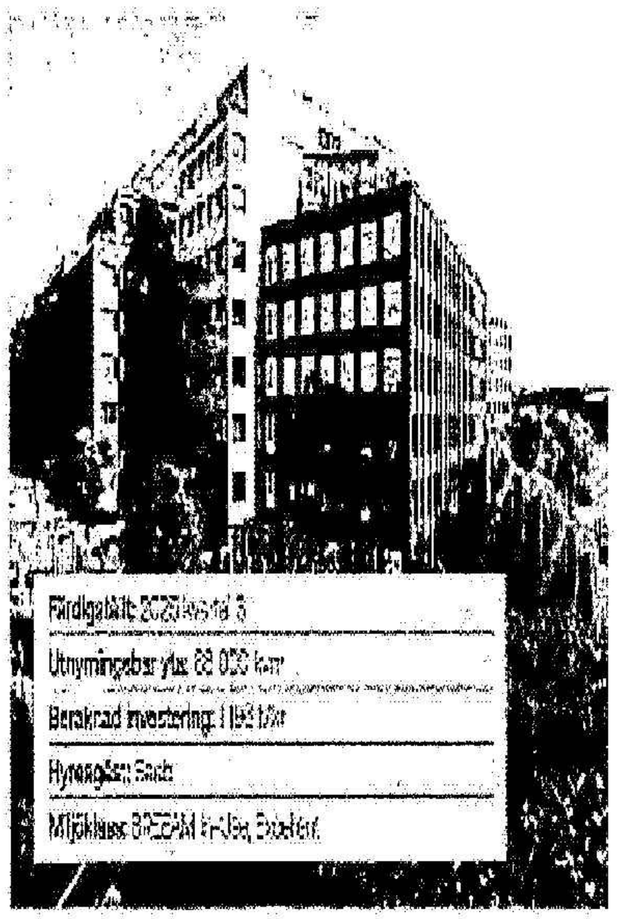
Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och mot Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inspirerande plats för medarbetare, boende och besökare.



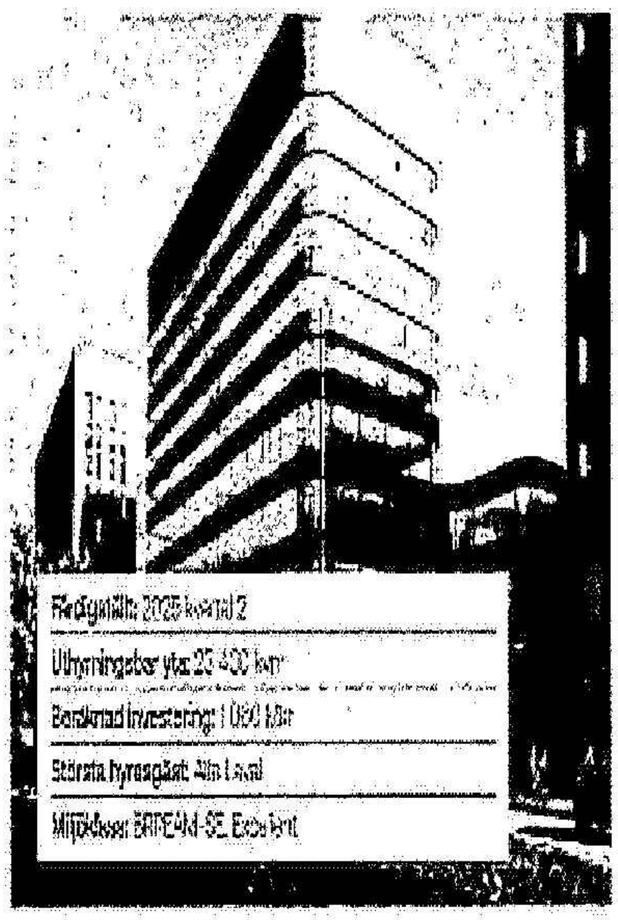
Nöten 4
Solna Strand

Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omfattar fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i Järfälla med 1 200 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.



Separatorn 1
Flemingsberg

Identitet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C05E35DBA2162AA81...
Bilaga 4 avtalsnr 8329

Fastighetsbestånd

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1246	1200	1247	1245	1205
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 559	3 347	3 195
Överskottsgrad, %	75	74	76	76	75

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
Anadon 4	Flemingsberg	Kontor	902
Totalt			**902**

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2			
Huvudsta 3*	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Gladan 12			12 683
Örgryte 7	Sunbyberg	Kontor	39 207
Totalt			**51 890**

Största kunder

Kund	Andel, %*	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	3,8	2030
Convendum Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,6	2031
Tele2 Sweden AB	2,7	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bliq AB	1,7	2041
Stalens Scalvert	1,5	2024
Sysa Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2028
Summa	**28**	

* Andel av total kontraktsenlig hyra

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	29 211
Backen 30	Norrmalm	Kontor	20 435
Nationalarenan 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Backen 36 & 46	Norrmalm	Kontor	14 305
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	35 357
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	Kontor	25 984
Sigmalon 3	Arenastaden	Kontor	31 402
Fribeamn 11	Solna Business Park	Kontor	35 177
Smådan 1	Solna Business Park	Kontor	44 543
Notan 4	Solna strand	Kontor	33 176
Pagan 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fribeamn 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Lavdin 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 338
Hagaporten 7	Norrmalm	Kontor	13 882

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestid, år
Stockholms innerstad	26	684	3,69
Solna	51	455	5,06
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingsberg	9	79	3,79
Övriga marknader	4	50	1,05
Totalt/genomsnitt	**100**	**1 460**	**4,53**

* Avser fastigheter i Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	582	17
2025	303	519	16
2026	287	580	17
2027	134	497	14
2028	58	170	5
2029+	80	874	25
Kommersiellt	1 447	3 148	95
Bostadskontrakt	169	33	1
Garage och parkering	539	134	4
Totalt	**2 285**	**3 316**	**100**

* Avser enligt IFRS 16 redovisade kontrakt med gällande hyra per årsskiftet

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	85 348
- Förvärv	78
- Investeringar, nyanläggningar och ombyggnader	3 107
- Försäljningar	-3 935
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 337
Utgående värde 2023-12-31	**78 093**

20240614105456

Fastighetsbestånd forts.

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholmsområdet	223 650	19 814	19 637	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 414	28 520	32 580	35 664	903	74 880	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 517	20 584	0	601	8 770	138 585
Flemingsberg	15 642	1 774	31 756	0	0	1 148	69 220
Övriga marknader	20 590	485	2 075	0	4 983	11 823	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 631	45 311	14 018	128 929	1 248 518

Fastighetstabell

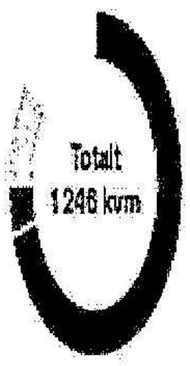
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mdkr	Hyresvärde¹, Mdkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	945	63 533	3 406	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 432	466	–
Mark- och projektfastigheter	20	69	6 939	6	–
Summa	100	1 248	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	26	312	39 176	1 852	91
Varav Solna	31	537	26 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	8 645	431	91
Varav Flemingsberg	9	65	3 525	73	–
Varav Övriga	4	40	1 018	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori



- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 4%
- Övrigt: 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



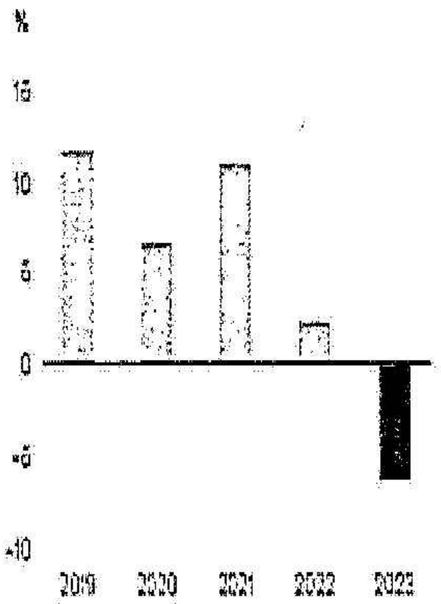
- Kontor: 70%
- Butiker: 5%
- Industri/lager: 10%
- Övrigt: 15%

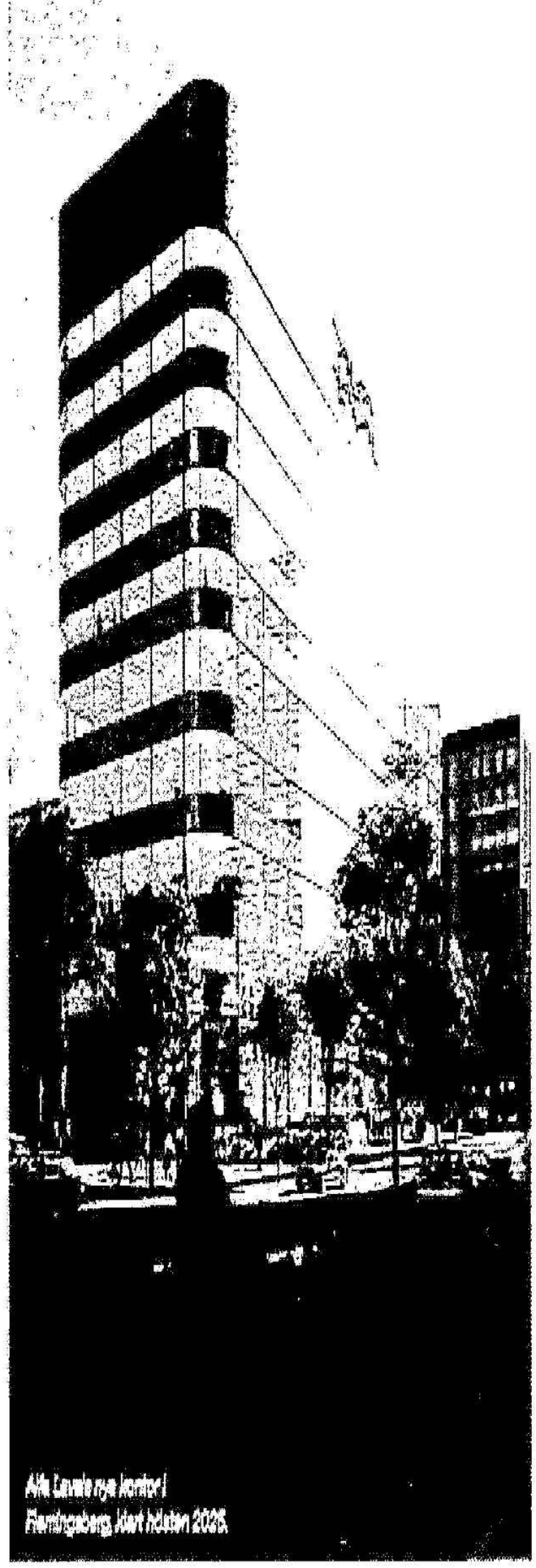
Fastighetsvärde per område



- Solna: 47%
- Innerstaden: 36%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





Alla Lovets nya kontor i Flemingsberg, klart hösten 2026.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE36DDA2-16-2A8 11738EDEB4 14291-1

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Varuhus/Showroom	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	466	393
Ackordion[3]	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	68	96	1 300	1 441	880
Pilum 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	18	36	536	416	352
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	5 800	83	19	560	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	9[4]	38	818	1 060	620
Aktor 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	185	1 826	1196	284
Summa				**148 100**	**84**	**364**	**5 405**	**4 771**	**2 534**
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

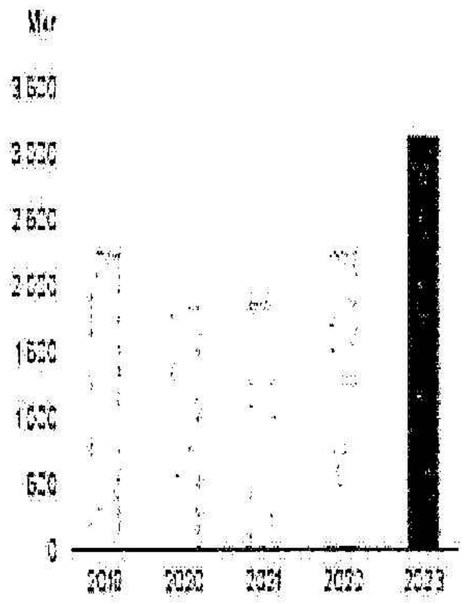
[1] Genom avtal tillträdesgrad per 2023-12-31
[2] Hyresvärde för uthyrningsbar yta för de största pågående projekten om årligen cirka 364 Mkr (helt genomförda och tillträdesår per 31 dec 2023

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	13	9 000
Solna	307 500	21	7 000
Hammarby Sjöstad	49 000	76	8 000
Flemingsberg	268 700	6	4 700
Bygar Bostad	-	-	-
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	**677 600**	**21**	**6 900**

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	3 600	0	0
Solna	358 900	44	5 400
Hammarby Sjöstad	24 600	75	14 900
Flemingsberg	284 500	0	5 200
Bygar Bostad	17 500	82	5 300
Övriga	-	-	-
Summa	**826 100**	**31**	**7 000**

Investeringar



20240614054S7

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	Taxerade tkr, 2023-12-31
◎	1	Acceleratorn 22	Normalm	Döbelnsg 22, 24, Kungsleden 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A-B 13	1922/2002	26 180	860	1 396	0	0	955	29 211	1 186 000
◎	2	Barnmusikanten 39	Normalm	Rådmansg 51-55	1953	15 807	1 168	2 376	0	0	6 828	25 984	676 000
◎	3	Bocken 35	Normalm	Lästmakarg 22-24	1931	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 206 000
◎	4	Bocken 38	Normalm	Lästmakarg 22, Kungsg 7-9	1931	16 946	2 005	1 489	0	0	56	20 496	1 151 379
◎	5	Bocken 45	Normalm	Regeringsgatan 59	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
◎	6	Bocken 47	Normalm	Lästmakarg 8	1920	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
	7	Bocken 52	Normalm	Lästmakarg 14-16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	169 200
◎	8	Brasenten 3	Kungsholmen	Kungsbron 3 m fl	1937	6 370	0	249	0	0	0	6 619	243 000
◎	9	Fenix 1	Normalm	Barnhusgatan 3	1939	3 604	48	138	0	0	0	3 790	137 889
◎	10	Gotingen 13	Vasastan	Sveavägen 142	1953	11 080	838	2 530	0	0	2 426	17 174	458 000
◎	11	Gotingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	5 340	2 605	940	0	0	1 122	12 905	264 000
◎	12	Gotingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1953	13 405	2 302	4 577	0	0	6 331	26 486	434 000
◎	13	Hagern Mindre 7	Normalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 851	1 316	746	0	0	2 457	13 882	636 429
◎	14	Idunsalen 3	Normalm	Holländaregatan 11-13	1934	9 243	0	12	0	0	355	9 610	250 148
◎	15	Läraren 13	Normalm	Tavastgatan 4	1934/1939	8 539	0	1	0	0	0	8 540	282 000
◎	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 23 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
◎	17	Nordkyn 24	Normalm	Engelbrektsgatan 5-7	1931	6 345	0	316	0	0	526	7 067	423 000
◎	18	Ormkråkan 12	Vasastan	Sveavägen 168-172, 186	1952/1967	16 402	1 637	763	0	0	2 271	20 073	511 000
◎	19	Oxen Mindre 33	Normalm	Luntmakarg 18	1978	8 594	0	231	0	0	3 320	10 246	352 000
	20	Oxen Mindre 35	Normalm	Warmakarmakarg 47 A, B	1978	102	0	0	2 832	0	3	2 947	158 364
◎	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stenstorpsgatan 65-67	1944	10 282	58	550	0	0	2 539	13 439	360 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stenstorpsgatan 68-76	1950	18 312	2 961	1 844	0	0	3 329	26 446	535 000
◎	23	Plan 27	Normalm	Byggarg 12A	1957	1 583	0	182	0	0	0	3 057	124 150
◎	24	Plan 31	Normalm	Gamla Brogatan 27-29, Vasagatan 35	1958	4 210	655	229	0	3 642	571	9 565	601 000
◎	25	Spiran 18	Östermalm	Birger Jarlsgatan 21-23, Kungsgatan 2	1939	1 626	1 142	49	0	5 906	0	8 822	803 000
◎	26	Yngkingen 10	Östermalm	Jungfrugatan 23, 27, Karlavägen 58-60	1939	7 078	1 282	403	3 431	0	528	11 554	449 000
		Summa Stockholms innerstad				223 950	19 854	18 537	7 436	9 547	32 887	312 470	11 248 290

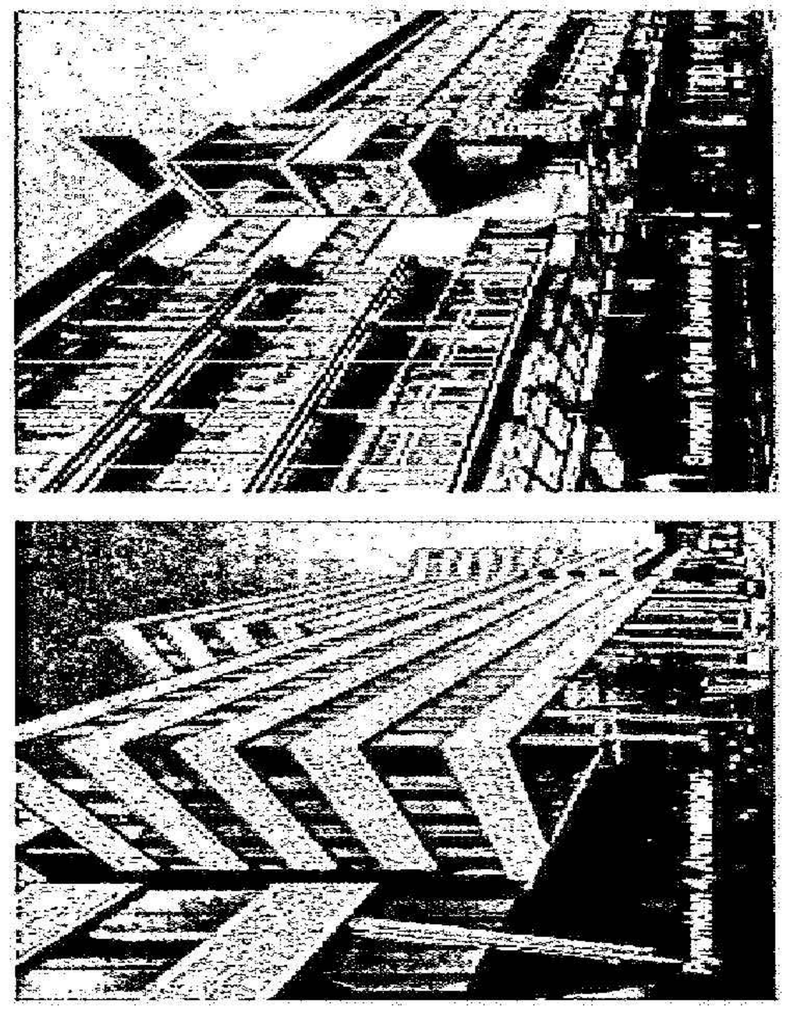
◎ Certifierad / Registrerad för certifiering

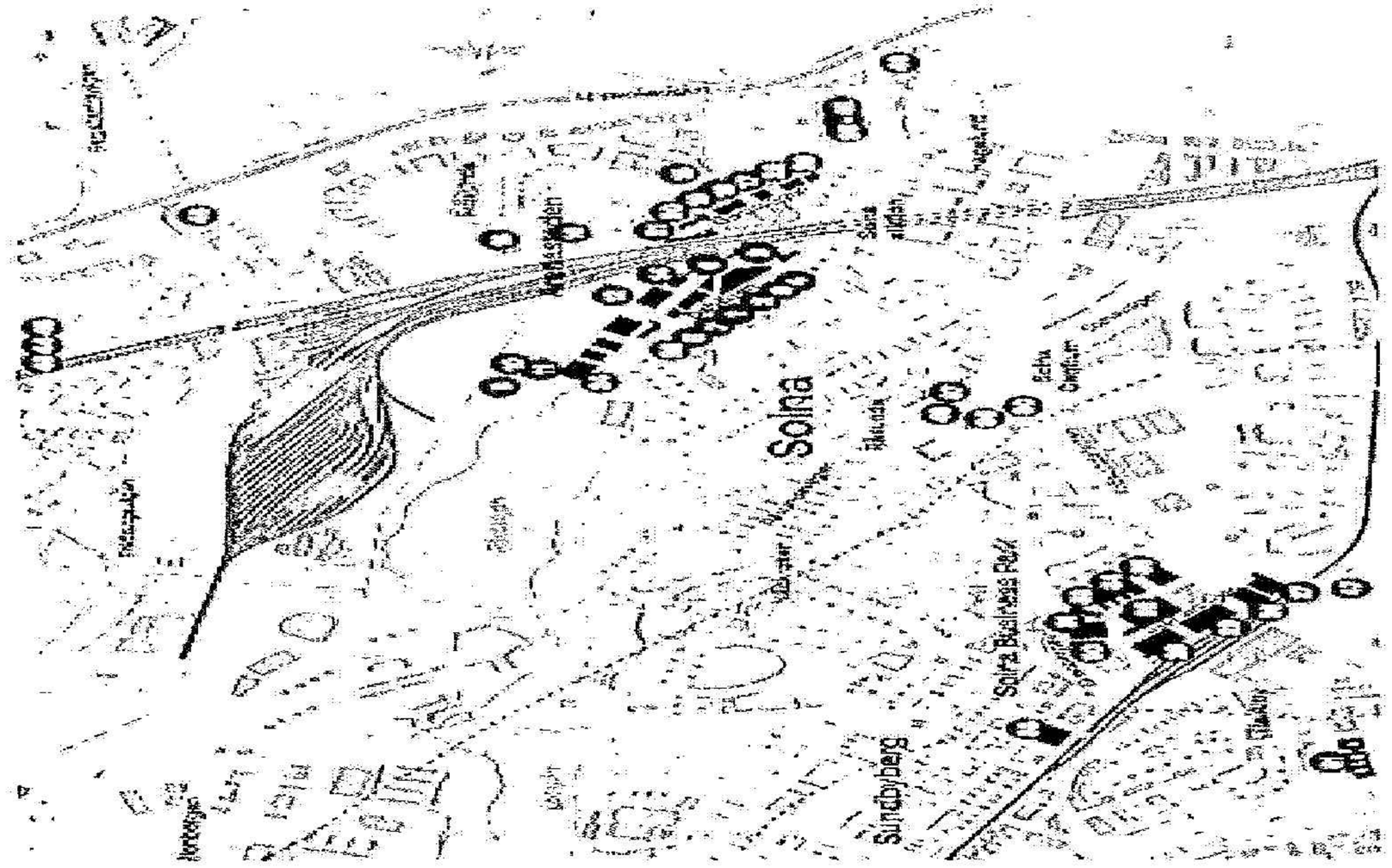
[1] Fastighetsägarlån

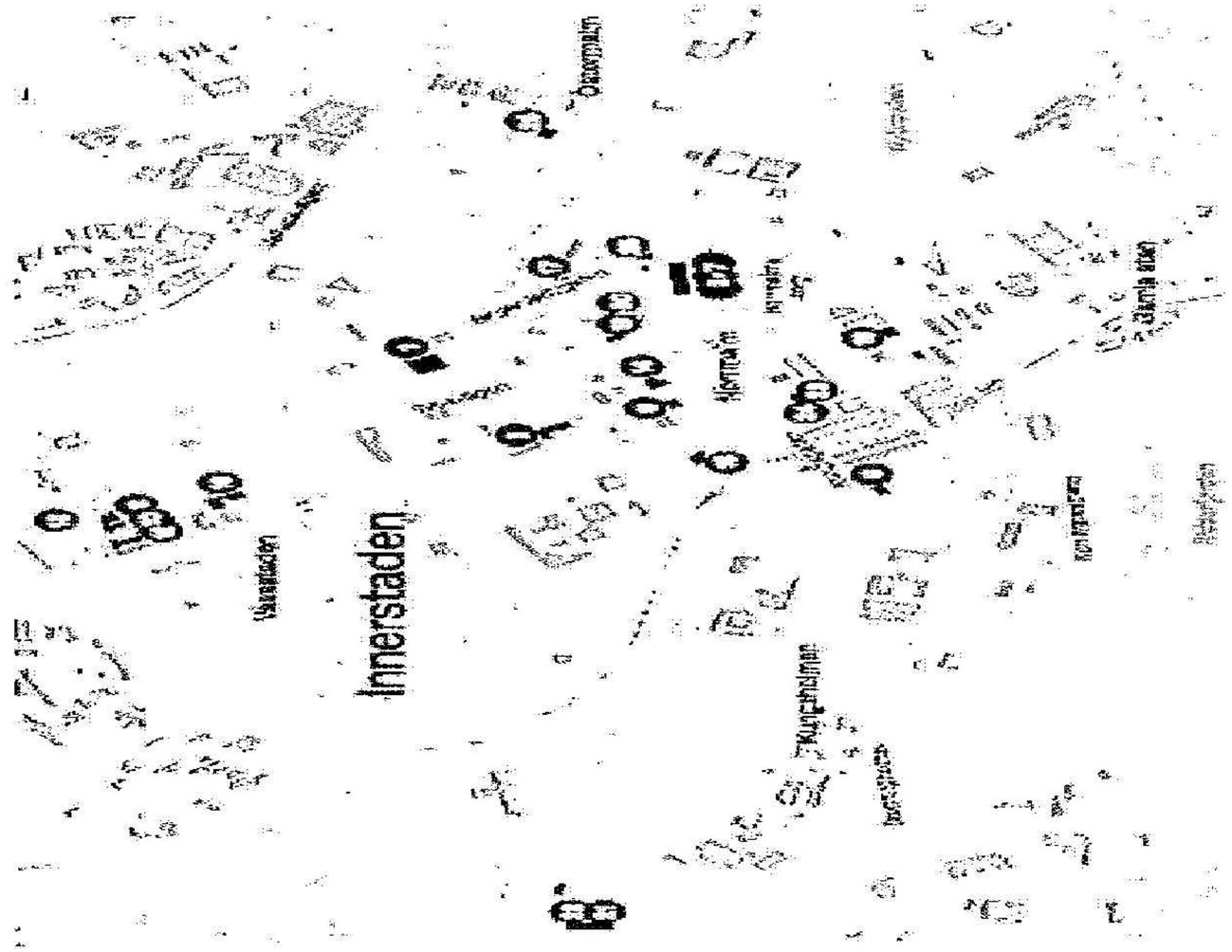
[2] Mark i projektfastighet

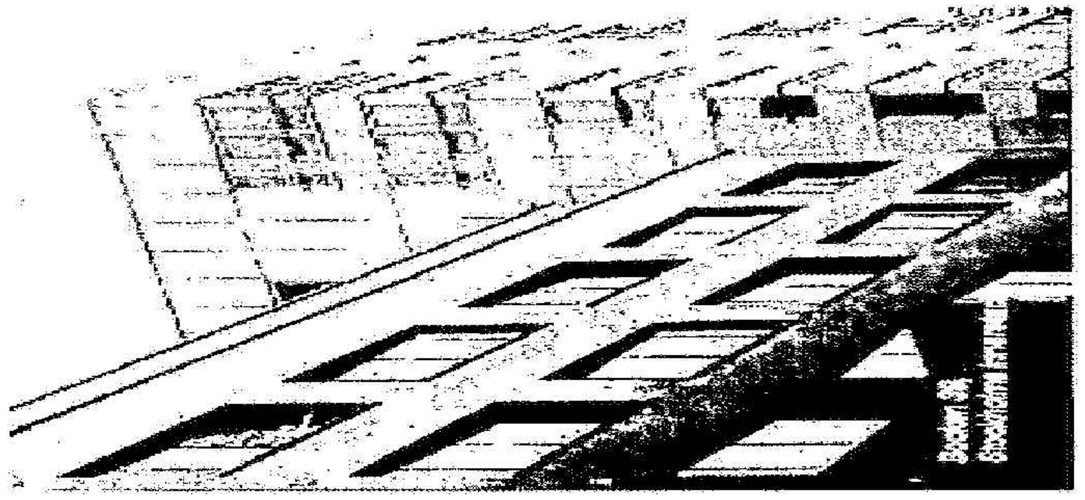
Fabege Januari 2024

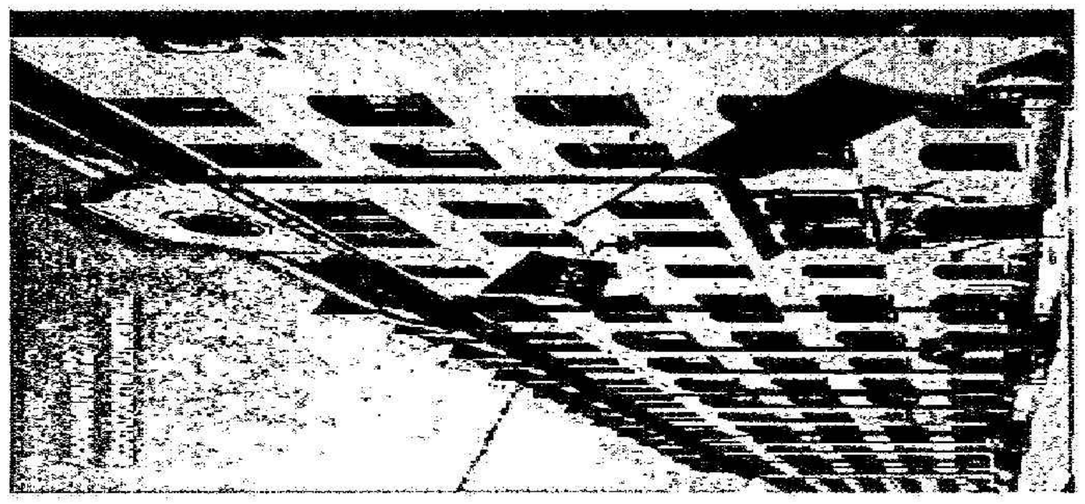
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C8DFE3E0B6A9102A81100E0B4103C1-1











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

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 uthyrnings-bar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1	Faraos 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1997	0	0	0	0	0	0	0	78 350
2	Faraos 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1991	9 427	735	1 504	0	0	1 023	9 171	74 229
3	Faraos 12[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	3 792	1 287	1 723	0	0	0	5 801	47 041
4	Faraos 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	736	2 861	0	0	365	7 182	47 630
5	Faraos 13[1]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 6	Faraos 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 280	0	188	0	0	375	7 831	208 000
⊕ 7	Faraos 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 859	0	347	0	0	0	6 156	142 000
8	Faraos 35[1]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	832
9	Karolin[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	64 200
⊕ 10	Victoria arenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 468	0	0	0	16 677	0	19 145	574 000
11	Victoria arenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 33	2013	0	0	0	0	0	26 800	26 800	74 000
⊕ 12	Victoria arenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Rådda allmänning 130, Evenemangsgatan 28	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊕ 13	Faslan 1	Arenastaden	Kalendervägen 24	2022	27 138	512	122	0	0	0	28 143	420 000
⊕ 14	Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–6, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Rådda allmänning 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 381 000
15	Bantalonen 1	Arenastaden	Gustaf Dalénsgatan		0	0	0	0	0	159	159	0
⊕ 16	Signalen 3	Arenastaden	Kalendervägen 22	2018	31 113	0	378	0	0	0	31 492	704 000
⊕ 17	Siljavägen 2	Arenastaden	Gärdesvägen 8	1985	7 648	90	326	0	0	348	8 412	169 000
⊕ 18	Siljavägen 3[1]	Arenastaden	Gärdesvägen 6	1980	6 547	282	639	0	0	0	6 917	97 000
⊕ 19	Siljavägen 5	Arenastaden	Gärdesvägen 10 A, B	1983	6 734	0	50	0	0	670	7 454	143 000
⊕ 20	Siljavägen 6	Arenastaden	Gärdesvägen 12–16	2001	8 650	581	672	0	0	0	9 933	248 000
⊕ 21	Tygeln 3	Arenastaden	Gärdesvägen 18–20	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 500
⊕ 22	Tärnan[1]	Arenastaden	Gärdesvägen 2–4	1982	3 053	0	1 320	0		2 650	7 023	27 343
23	Tärnan 2	Arenastaden	Gärdesvägen 2		0	0	0	0	0	2 810	2 810	0
⊕ 24	Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vallavägen 33	1987	22 631	1 248	450	0	0	30	24 359	855 000
⊕ 25	Uarda 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	6 523	0	1 333	0	0	0	7 862	143 105
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 984	0	16 677	36 896	350 040	7 344 666

⊕ Omfattas av ägarstrukturering

[1] Fastighetsägande bolag

[2] Mark & projektfastighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBFE3ED9A21623A8117368C6841C31-1

Solna Business Park

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
	26 Fridsborg 5[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1983	4 103	0	9 810	0	0	0	13 913	30 449
●	27 Fridsborg 13	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 324	138	0	0	9	11 612	49 000
●	28 Fridsborg 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1982	33 144	265	824	0	1 842	3 034	38 677	672 000
●	29 Fridsborg 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 20, 22A	1984	19 403	12 183	984	0	0	6 840	37 370	552 000
	30 Blixten 11	Solna Business Park	Ekonomivägen 16, Svetsarvägen 1-3	1983	362	0	3 052	0	0	1 393	4 787	25 000
●	31 Blixten 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 13, Svetsarvägen 5-6	1984	17 437	344	704	0	0	3 316	21 800	281 287
●	32 Emsen 1	Solna Business Park	Englundavägen 8-14, Smidesvägen 5-7, Svetsarvägen 5-17	1987	34 338	4 166	1 770	487	0	3 929	44 643	725 447
●	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	588	0	0	2 430	16 170	197 000
	34 Svetsaren 3	Solna Business Park	Smidesvägen 9-13		15 272	338	1 079	438	2 491	3 690	34 107	203 897
	35 Ymer 3[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	2 584	0	3 568	0	0	1 470	7 440	39 000
	Summa Solna Business Park				148 219	29 283	19 085	803	4 334	26 036	219 085	3 072 190

Solna, Hage Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
●	38 Absordat 1[1]				0	0	0	0	0	0	0	395 040
	37 Absordat 2[1]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
	36 Kvarton 1[1]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	359 165
	39 Kvarton 2[1]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	485 948
	40 Tarpan 1[1]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 123
	41 Hagalund 2:162	Hage Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
●	42 Hagalund 2:1	Hage Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	160	0	0	0	15 355	284 500
	Summa Solna, Hage Norra				15 017	158	160	0	0	0	15 355	1 775 968

Solna, Övrigt

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
	43 Diskusen 4[1]	Linkedal		2015	0	0	0	0	0	0	0	16 000
●	44 Diskusen 6	Linkedal	Kolonnvägen 43-55	2015	10 500	538	0	0	0	0	11 038	163 200
	45 Diskusen 7	Linkedal	Kolonnvägen 57-59	2015	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 762
●	46 Partial 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1985	0	0	0	0	7 535	17	7 552	78 200
●	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Sankt Eriksgatan 1-9	2015	28 838	753	32	0	0	0	16 450	457 200
●	48 Råsundavägen 3	Råsunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	239 200
	49 Kvarnen 2	Råsunda	Sankt Eriksgatan		0	0	0	0	0	0	0	14 200
	50 Lagern 2[1]	Råsunda	Solnavägen 37, Smidesgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
●	51 Nämnden 4[2]	Solna Strand	Solnastrandsvägen 2-6	1971	48 803	998	2 320	0	0	0	52 121	978 000
	Summa Solna, Övrigt				76 102	2 225	2 352	0	14 958	9 527	104 463	2 017 852
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Hage Norra + Övrigt)				514 414	28 620	32 661	803	35 964	74 980	697 142	14 210 557

● Certifierad i Hållbarhetsklassificering

[1] Tomträttsupplåtelse.
[2] Blivit fastighetsägare.

Solna Strandväg 78, 171 54 Solna

20240614105439

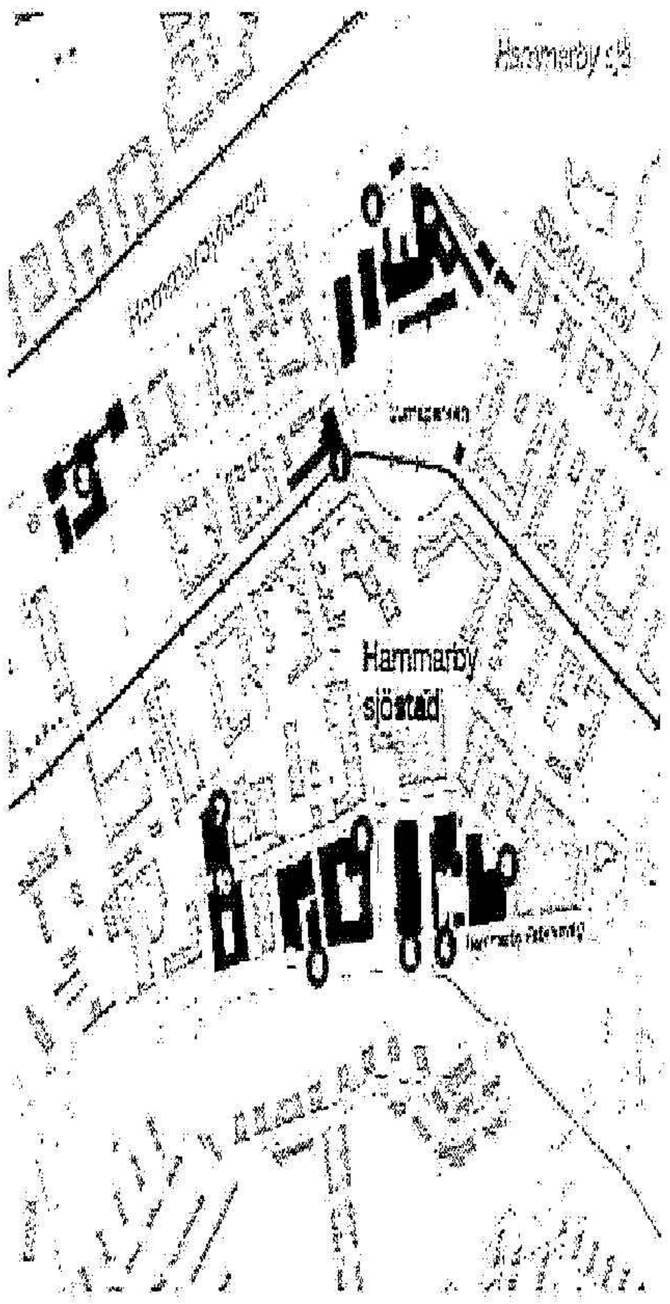
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

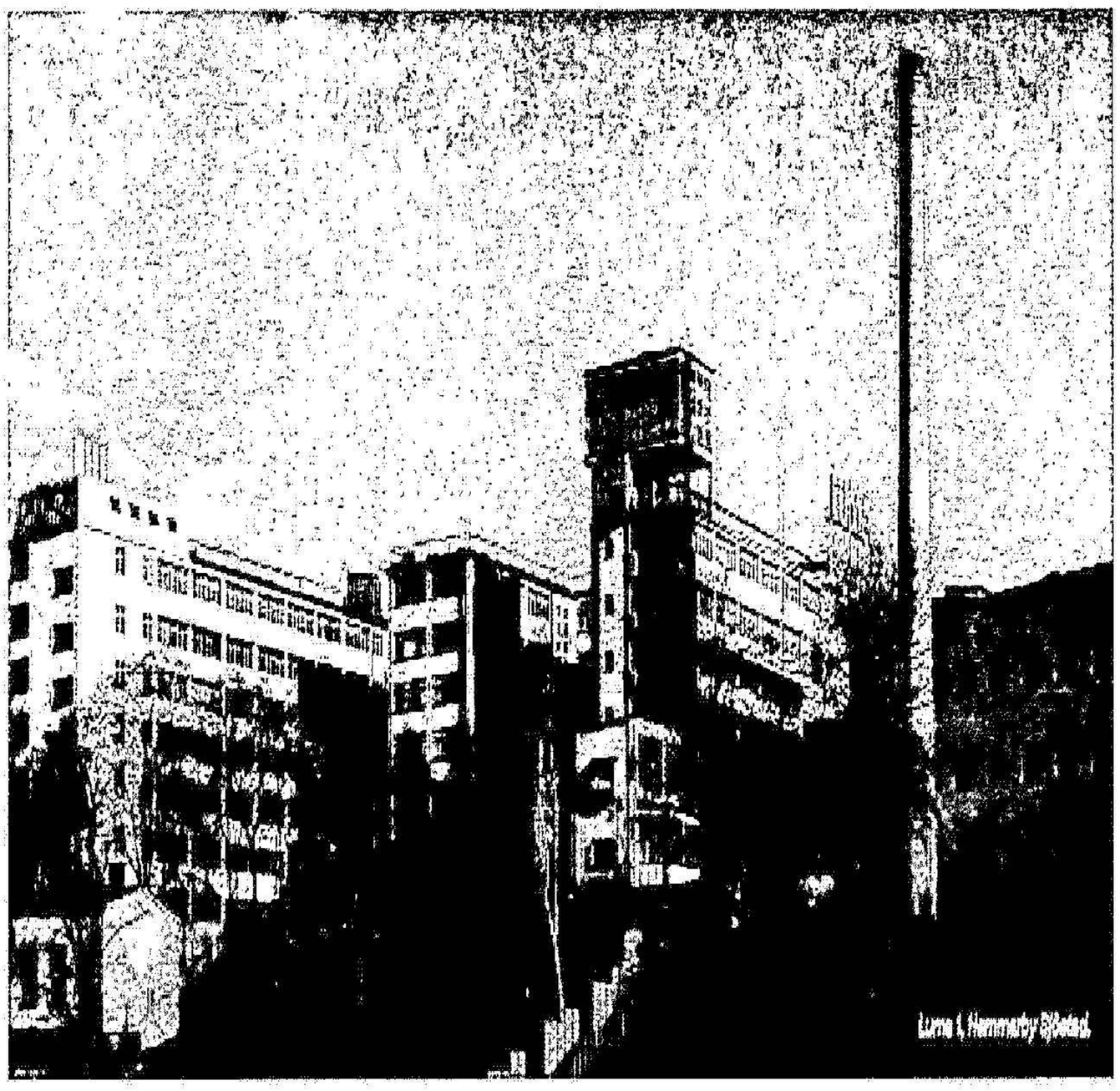
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
⊕ 1	Fartygsraketen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 721	1 340	165	0	0	0	8 726	191 000
⊕ 2	Slåttern 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	16 033	276	407	0	0	1 233	17 950	521 000
⊕ 3	Korshoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1949	8 473	375	3 875	0	0	1 244	14 167	155 400
4	Korshoppet 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27-33	1955	0	0	0	0	0	0	0	8 420
⊕ 5	Korshoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1955	0	425	4 254	0	0	0	4 680	55 320
⊕ 6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Lyusingatan 1-7, 2-28, Gäddarängsgränd 1-6, Lumparkaj 2-16, 5-15, Kalvag 3	1950	30 089	2 394	1 365	891	0	3 848	38 387	605 886
⊕ 7	Pilen 4	Hammarby Sjöstad	Tvärbanegatan 41-43		8 425	0	3 001	0	0	384	11 980	134 673
8	Trikåfabriken 12[2]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 832	891	4 281	0	0	876	10 792	104 804
⊕ 9	Trikåfabriken 57	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hallongatan 1-3	1950	11 823	1 037	2 649	0	0	12	15 521	251 000
⊕ 10	Trikåfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1938	14 371	376	477	0	0	1 065	16 089	348 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 816	20 684	891	0	8 770	138 884	2 672 073

⊕ Certifierad fastighet för omställning

[1] Tidsbegränsad hyra

[2] Mark- & projekteringsområde




Luma 1, Hammarby Sjöstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE35D4A8162A8311736B0CB1C3E1

Fabege Aktiebolag 2023

Flemingsberg per 31 december 2023

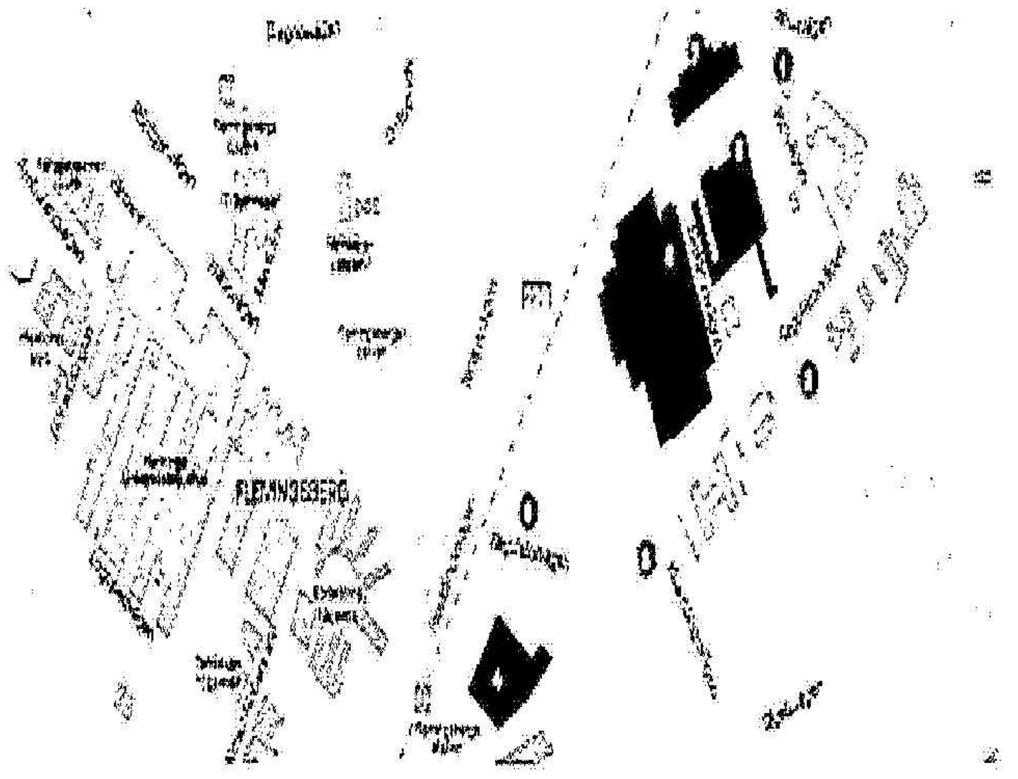
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1	Ansgarn 4	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	16 314
2	Batteriet 3	Flemingsberg	Regulatorvägen 16	1951	0	0	800	0	0	0	800	8 725
3	Batteriet 4	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 804
4	Generatorn 10	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Regulatorn 3	Flemingsberg	Jernvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 6, 8	1983	9 678	1774	11 938	0	0	0	23 387	111 135
7	Regulatorn 2	Flemingsberg	Elektronvägen		3 887	0	35 617	0	0	1148	43 033	175 505
8	Regulatorn 4	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 620
9	Sadelmakaren 16	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	25 369
	Summa Flemingsberg				13 565	1774	51 755	0	0	1148	68 220	349 154

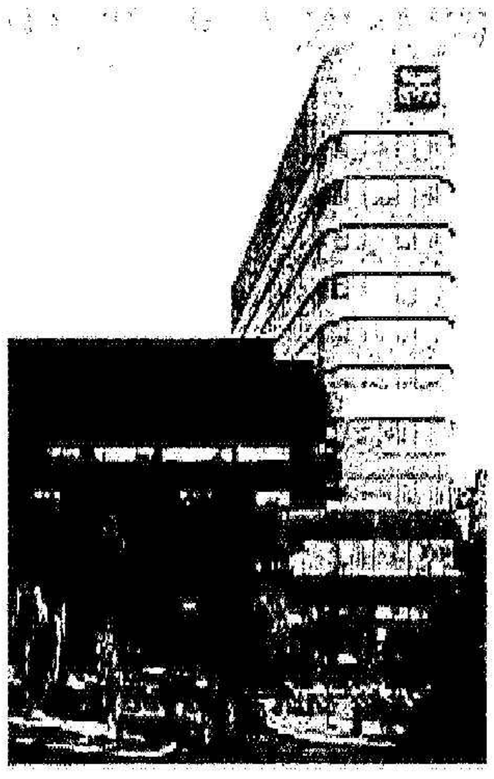
Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Barkarby

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1	Tegelviken 1	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2	Kapellskär 2	Arlandastad	Skattebergsgatan 3–4 mfl	1958	18 115	485	2 575	0		1 668	23 338	251 530
3	Dagg-Lidcan 2	Barkarby	Backanda antigon 4 A–C, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 709	0	3	5 490	108 525
4	Sarvsaan 16	Barkarby	Drivmedelsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	38 520
	Summa Övriga				20 890	485	2 575	4 989	0	11 668	40 102	384 248

Certifierad i Regelro ad för omrättoring





Fastigheterna ägs av gemensamma delägarintressen och ingår i gällande fastighetsförvaltningsavtal.

Fabege ansvarar för fastighetsförvaltningen av samtliga fastigheter i Flemingsberg och Barkarby.

Fabege Fastighetsägare AB är ansvarig för förvaltningen av fastigheterna i Sollentuna och Arlandastad.

Fabege Fastighetsägare AB är ansvarig för förvaltningen av fastigheterna i Flemingsberg och Barkarby.

Fabege Fastighetsägare AB är ansvarig för förvaltningen av fastigheterna i Flemingsberg och Barkarby.

20240614054460

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatposter, Mkr					
Hyresintäkter	3 395	3 052	2 849	2 805	2 858
Bruttoresultat	2 625	2 481	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - omklassificerad	2 624	2 249	2 185	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	–	–
Realisationsvinst/förlust vid försäljning/förändring av fastighetsförsäljningar	3	72	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 531	-233	4 055	2 729	5 745
Förvaltningsresultat	1 486	1 373	1 537	1 474	1 592
Resultat före skatt	-7 380	2 884	6 712	4 907	7 054
Resultat efter skatt	-5 516	2 276	5 400	3 167	6 328
Balansposter, Mkr					
Goodwill	205	205	205	–	–
Fastigheter	76 033	86 348	83 257	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång, tomträtt	948	1 243	1 092	997	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	26	22	15	6
Derivatinstrument	926	1 839	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 318	456	852	1 128	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	852	821	–	–
Övriga omsättningstillgångar	957	1 042	1 411	350	318
Kortfristiga placeringar	85	96	96	128	134
Likvida medel	85	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 614	45 174	41 642	40 058
Avsättningar	8 306	10 136	8 903	8 258	7 612
Räntebärande skulder	32 882	33 341	30 399	28 659	28 494
Leasingskuld	948	1 243	1 093	997	942
Derivatinstrument	240	0	198	617	426
Ej räntebärande skulder	1 342	1 533	1 338	870	1 379
Balansomslutning	83 220	92 369	87 868	79 186	76 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	78	74	76	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	53	52
Skuldsättning, ggr	15,5	15,6	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	36	35	35
Avkastning på eget kapital, %	-15,0	6,2	12,0	7,9	16
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,82	1,97	1,72
Total utlåningsgrad fastigheter	-6,2	2,4	5,7	6,6	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 328	3 828	1 864	2 508
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 558	–	–	3 549	1 701
Medelantal anställda	247	208	188	190	172

Data per aktie, kr					
Resultat	-17,54	7,49	16,73	9,85	15,16
Eget kapital	125	145	141	127	121
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,99	6,29	4,7	4,11	5,1
Utdelning[2]	1,80	2,40	4,00	3,90	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,5	2,5	2
Börskurs vid årets slut[3]	108,20	82,7	161,05	155,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,6	314,6	321,3	326,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,6	314,6	321,3	326,2	330,6

[1] Nyckeltal beskrivs på gemensam företagsnära sätt och utgår från IFRS med undantag för alternativa nyckeltal som förklaras närmare i avsnittet om definitioner och ändamål med alternativa nyckeltal.
[2] Utdelning efter år 2021.
[3] Kortare historik 2023 avser förslag till utdelning och kortare historik för Fabegeaktien som noterades 6 oktober 2021.
[4] Senast betalt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D8F83CDBA84C3114
2A81178BEC0B4

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som marknaden enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 818	2 378
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	42 379	45 844
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	38 244	45 614
Balansomslutning, Mkr	85 220	92 863
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Avgår förvärv under året	-78 063	-98 345
Avgår förvärv under året - 2 dotterföretagsfastigheter	519	802
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Räntebärande skulder, Mkr	2 528	2 161
Avgår ägarinriktad räntebärande preferens som ej ska ingå i nettoskuld	0	51
Centrala administrationen, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 437	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	2 528	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och dotterbolagsfastigheter	0	81
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 382	2 098
Räntenetto, Mkr	-962	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Eget kapital, Mkr	38 244	45 614
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 524	2 242
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 851	-168
Marknadsvärde vid periodens ingång, Mkr	85 324	86 027
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastställda av styrelsen

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska vägst vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat exkl. aktuell skatt), Mkr	1 314	1248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 062	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 829
EPRA NTA, kr/aktie	140	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 823
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	9	11
EPRA Hyresmässig förändring jämförbart bestånd, %	11	5

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1458	1573
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-727
Summa, Mkr	700	808
Nominell skatt, Mkr	144	129
EPRA resultat totalt	1314	1248
(förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr		
Antal aktier, miljoner	314,8	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	38 244	48 514
Återläggning av beskattad, ej utbetald utdelning, Mkr	159	314
Återläggning ränteswappar, Mkr	-868	-1 882
Återläggning av uppskjuten skatt	5 305	10 195
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 062	54 334
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-205	-205
Avdrag av verkligt uppskjuten skatt, Mkr	-2 813	-3 300
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 829
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-868	-1 882
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 654	-6 605
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 228	45 823
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145

	2023	2022
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för uthyrbara ytor, Mkr	318	363
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 425	3 313
EPRA Vakansgrad, %	9	11

	2023	2022
EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	78	1 065
Investering i förbättrings- och projektfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	1 007	833
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 179	3 325

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE350EA3-1B2A63 1.1 811736BD0B4 1C3 1-4

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för normalt skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattemässig förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet att fördelas för hela fastighetsportföljen.

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i pågående och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyra för outhyrda ytor efter full genomförd förvaltningsnivå.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Årshyra som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalomvyggnad.

Nettouthyrning[1]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyt.

Resultat/förlust per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad
Driftsöverskott minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftsöverskott minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftsöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vi bare har antagna att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 18,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattesats om 4 procent.

Återköpsgrad
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS eller Fastighetsbranschens Förenings definitioner.

20240514105462

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.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren att önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, inskickas samtidigt med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillfälligt låtit aktierna bli registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte försöka 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 företrädande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar bifogas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med våra kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	26 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangart
IR-ansvarig
08-555 148 40, peterkangart@fabege.se



Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 54, mia.haggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7E0FE35E0A2162A8111...
736BE0B4-1C31-1...

Stop Invasiv 2023

Fabege

Admincontrol

List of Signatures

20240514053395

Fabege_Års-och-Hållbarhetsredovisning_2023.pdf

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

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

External reference: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314