20240419044960

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

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

20240419044961

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

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

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE HOLDING HAGA NORRA VÄST AB

Styrelsen för Fabege Holding Haga Norra Väst AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Haga Norra Stadsutveckling kvarter 6 och 7 AB, org nr 556983-7650.

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)	55 276	-1 489	1 088	-1 767
Soliditet	100%	21%	0%	0%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-	3 522	-1 489	2 133
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-1 489	1 489	0
Årets resultat				55 281	55 281
Utgående balans	**100**	**0**	**2 033**	**55 281**	**57 414**

20240419044962

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	2 033 046
Årets vinst	55 280 779
	57 313 825

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	57 313 825
	57 313 825

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 Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

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		55 250	-201
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	-	3 609
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	201	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-	-1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-170	-3 892
Summa finansiella poster		**55 281**	**-1 484**
Resultat efter finansiella poster		**55 276**	**-1 489**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5	-
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**0**
Resultat före skatt		**55 281**	**-1 489**
ÅRETS RESULTAT		**55 281**	**-1 489**

20240419044963

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	250	250
Fordringar hos koncernföretag	7	47 139	-
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	10 025	10 025
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**57 414**	**10 275**
Summa anläggningstillgångar		**57 414**	**10 275**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 414**	**10 275**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 033	3 522
Årets resultat		55 281	-1 489
Summa fritt eget kapital		**57 314**	**2 033**
Summa eget kapital		**57 414**	**2 133**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		-	8 142
Summa långfristiga skulder		**0**	**8 142**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 414**	**10 275**

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

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 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 201 tkr (fg år 0).

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -170 tkr (fg år -3 892).

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 450	2 450
Lämnade aktieägartillskott	-	1 000
Utgående anskaffningsvärden	3 450	3 450
Ingående nedskrivningar	-3 200	-3 200
Utgående nedskrivningar	-3 200	-3 200
Redovisat värde	**250**	**250**

20240419044964

Fabege Holding Haga Norra Väst AB
556740-8454

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande poster	47 139	-
Utgående anskaffningsvärden	47 139	0
Redovisat värde	**47 139**	**0**

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 025	10 025
Utgående anskaffningsvärden	10 025	10 025
Redovisat värde	**10 025**	**10 025**

Not 9 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

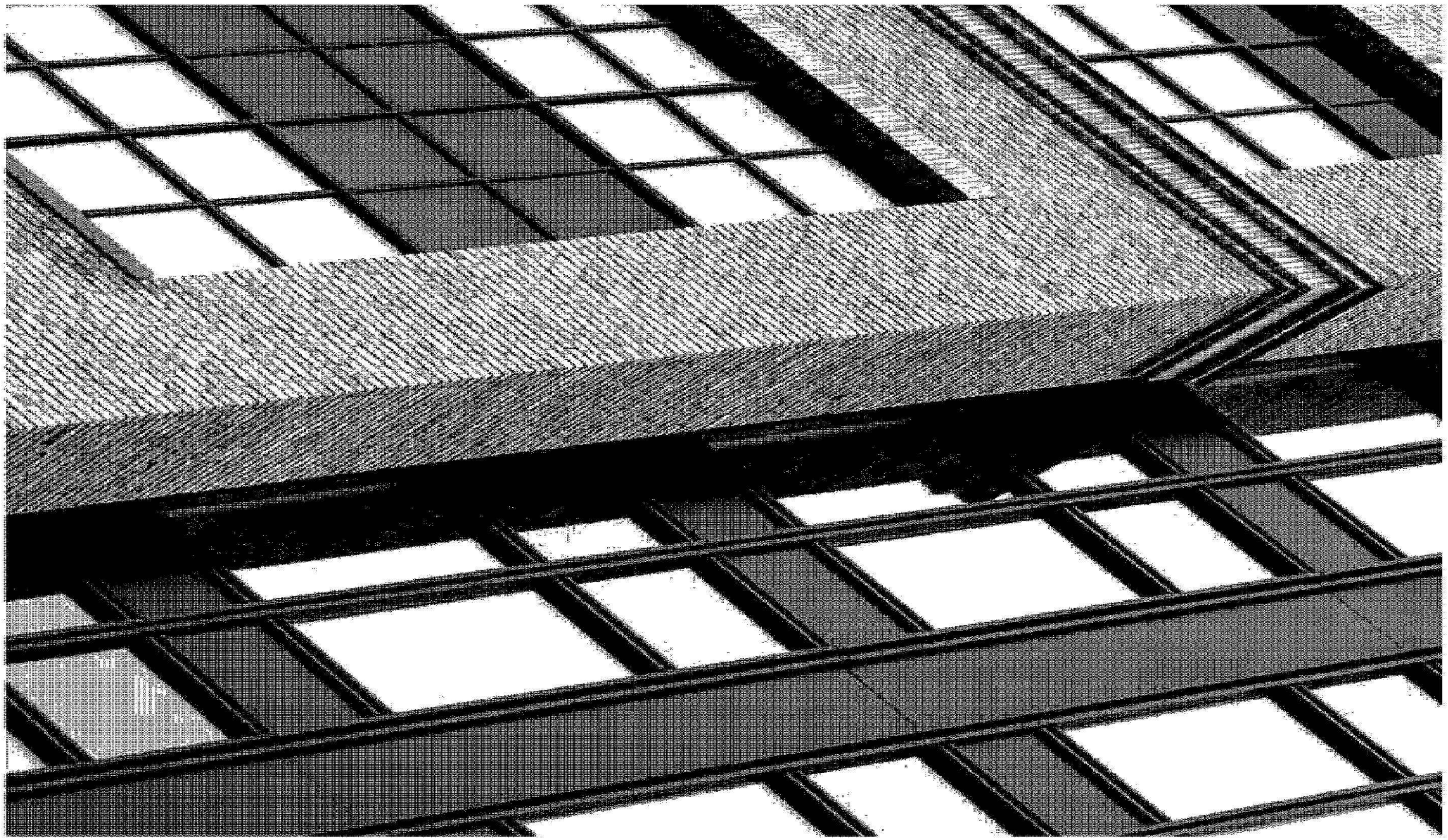
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	408 310
Avgående poster	-	-408 310
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	**0**	**0**

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	8 142
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**0**	**8 142**

Solna den 12 april 2024

Stefan Dahlbo



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

List of Signatures

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: B7DDF-E35D6A8462A811736B1B0B41C314

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

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

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

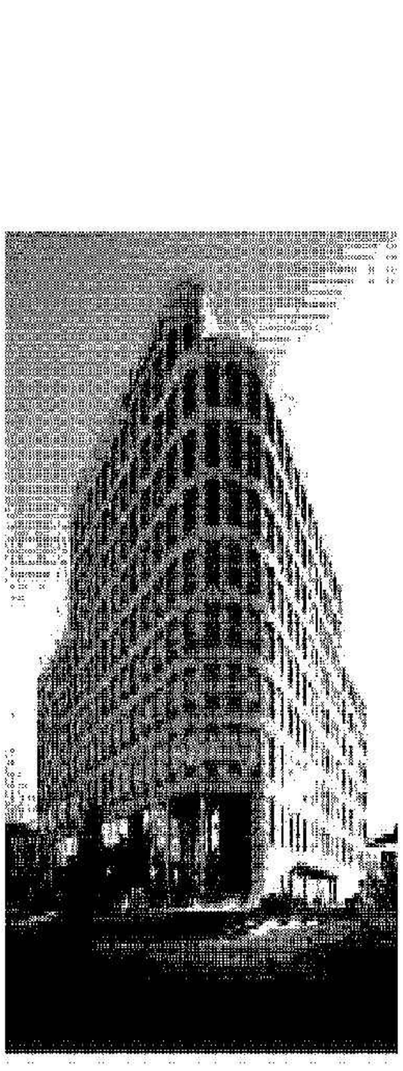
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och riskhantering 50
Bolagsstyrningsrapport 61
Ordförandes ord 61
Fabeges styrelse 69
Koncernledning 71
Hållbarhetsrapport 73

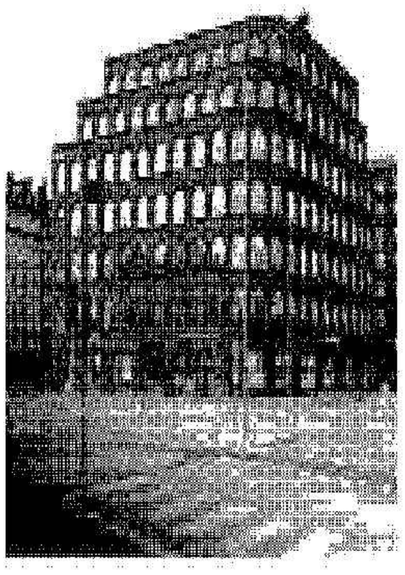
Ekonomisk redovisning

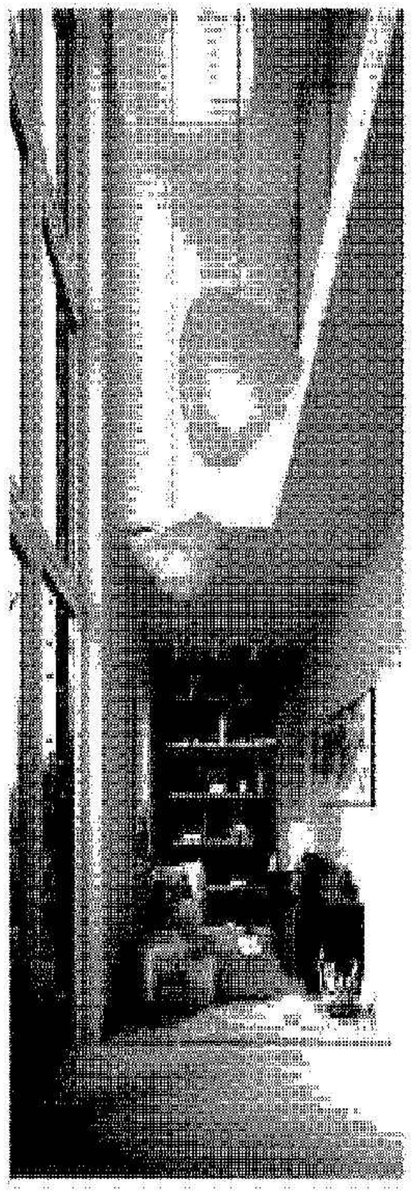
Koncernen 92
Moderbolaget 98
Noter 100
Årsredovisningen 116
Underskrifter 117
Revisionsberättelse 118

Övrig information

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



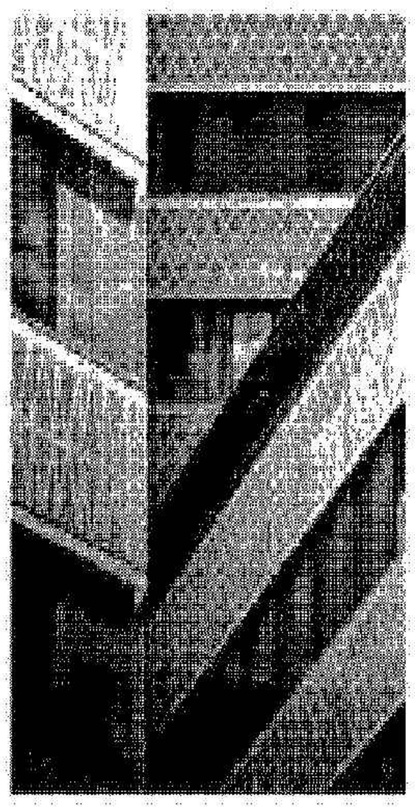




Om denna rapport

Den här årsredovisningen är en [illegible] Fabege AB (publ) [illegible]

Läs mer på fabege.se/ir/rapporter



Det här är Fabege

Vi utvecklar trygga, attraktiva och hållbara stadsdelar i Stockholm. Med fokus på kommersiella fastigheter i ett antal välbelägna delmarknader skapar vi kontor, arbetsplatser och miljöer där människor mår bra och presterar bättre. Via dotterbolaget Birger Bostad tar vi ett ännu större grepp om helheten med bostadsutveckling i våra stadsdelar.

Fabege vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och staden att utvecklas. Värdeskapande sker genom förvaltning och förädling av befintliga fastigheter, projektutveckling och transaktioner.

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

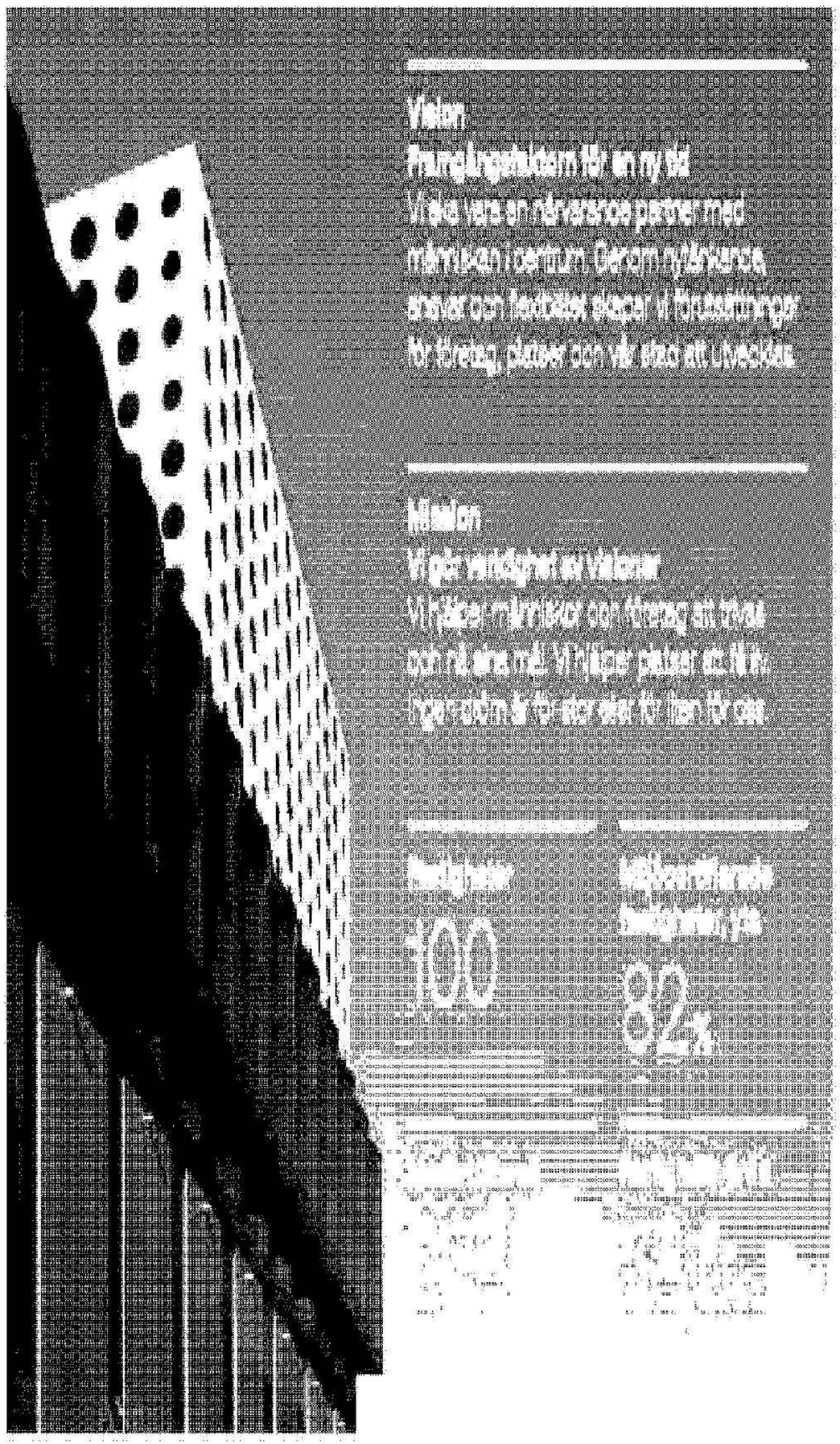
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på 7 valda stadsdelar som alla erbjuder goda möjligheter att parcis kärnbundet. Genom att samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

→ Läs mer på sidorna 13-17

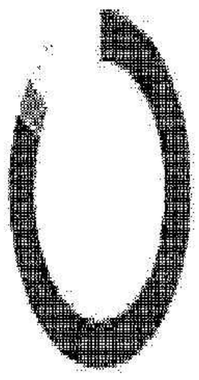
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

Tack vare vårt stora kapital i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsansvar för att dra fram tillgång till grönområden, restauranger och service. Hållbarhet är en central del av vårt arbete. Vi har satt upp för miljömål för Miljöstrategisk, energieffektivitet och förnyelse av god hälsa i våra fastigheter. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

→ Läs mer på sidorna 22-42



Hyresvärde per lokaltyp

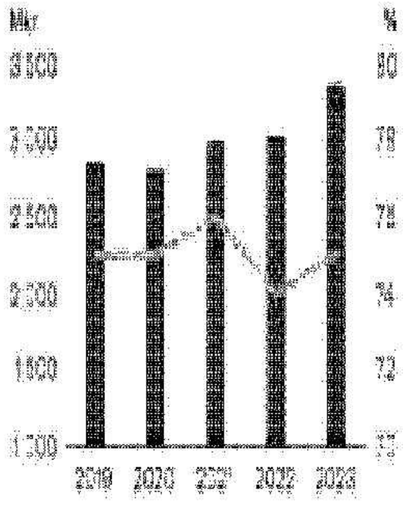


- Kontor: 83%
- Butik/restaurang: 4%
- Industri/Logistik: 4%
- Övrigt: 10%

Fastighetsvärde per område

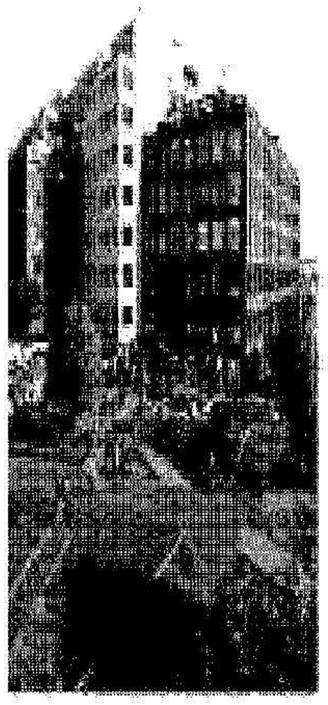
- Solna: 47%
- Innerstaden: 28%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Kungsholmen: 4%
- Övriga områden: 11%

Hyresintäkter och överskottsgrad



- Hyresintäkter, Mkr
- Överskottsgrad, %

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

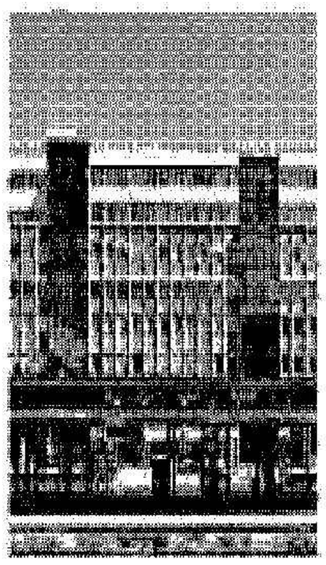
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 86 000 kvm i fastigheten Notorn 4 i Solna Strand med inflytt inleds under första kvartalet 2025. Avtalet löper fram till 2046 med ett hyresvärde som uppgår till 165 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi upprätthöll 5-stjärnig poäng i förvaltningsportföljen och 98 procentig projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget 5 stjärnor, och placerade oss på första plats som enda bolag i Norden och tredje plats bland fastighetsutvecklare i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 6 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätten i Hovstaden till JM om knappt 42 300 kvm med totalt cirka 450 bostäder.

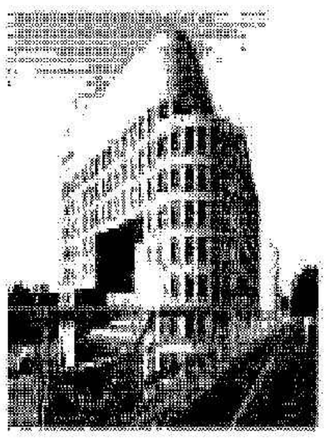


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastighetsbolaget Ökjaren 2 i Sundbyberg och Gladjen 12 i Stadshagen för en affär om 3,4 Mdkr.

NKI-index på 81

Vi överträffade vårt mål och ökade från 79 i senaste undersökningen som gjordes 2021. 9% procent av kunderna svarade att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra mätområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

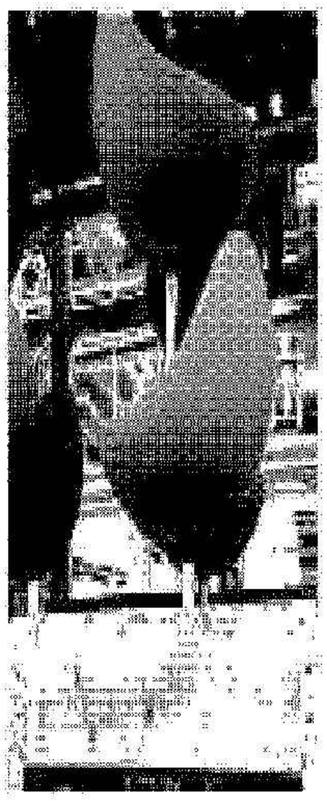
Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med banbrytande och komplexitet och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Arets Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda pris som lyfter alla aspekter och andelar i ett framgångsrikt byggprojekt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi rankades till plats 26 i årets Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index om 89.

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Ansvarig konsulten är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och syftar till att halvera CO2-utsläppen i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

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

Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Värdeförändring fastigheter, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4
Skuldränta, ggr	13,5	15,8

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: 1 327 Mkr

Andel grön finansiering

100 %

2022: 100 %

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

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

Mycket positivt att se tillbaka på

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

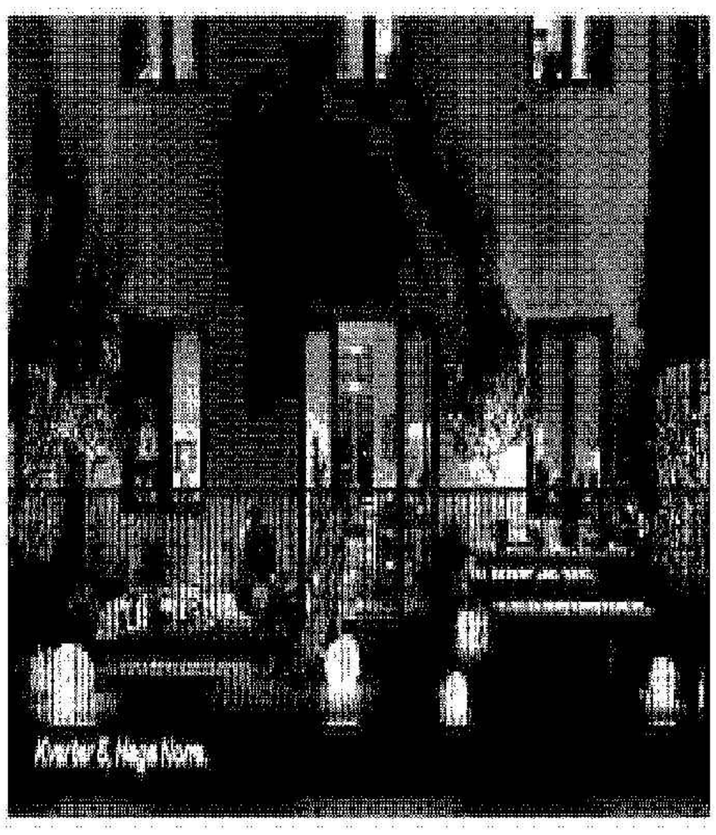
"Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist."

STEFAN DAHLBO

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

Tre prioriteringar inför 2024

1. Att öka uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet.
2. Att refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången på kapital.
3. Att fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet.



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

SOCRATES

Vår strategi är en styrka

Även om det är lätt att fokusera på utmaningar och vilken tur vi ibland har med hantverkarnas priser och relativt låg beläggning, så har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och det gråa marknaderna i alltför generella termer. Fastighetsmarknaden är olika för olika typer av bolagens finansiella exponering. För att förstå de olika bolagens och marknadernas utmaningar och möjligheter måste vi lägga oss på lite lägre nivå och titta på olika segment för segment och delmarknad för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och ett par delmarknader i regionen en styrka. Vi kan våra områden, vi är på plats dagligen. Vi känner de lokala näringsidkarna och arbetar nära kommunerna.

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

STEFAN DAHLKVIST

Förutsättningarna förändras

Vi många också förhålla oss till en ny förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi arbetade av till att vara kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en bra fabe utlysningsmarknad och bevakar därför långsiktigt. För första gången på många år märker vi att arbetet kommer att bli [illegible]

Åtskilliga attraktiva uthyrningar i Sverige

Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr ca. 74 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt roligt och betydelsefull, för mitt i almanackan, mitt för Solna Strandstad i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden fortfarande inte tillbaka på tidigare relationsvärden. De transaktioner som genomförts, våra marknadsområden har också sett till bara mindre, men marknaden är spännande och det kommer att finnas [illegible] för investerare eller skattebetalare) centrala Stockholm tillhör marknaden av fastighetsmarknaden. Långsiktiga institutionella ägare och utländska [illegible] att vara med på [illegible]

Vi avyttrade två kontorsfastigheter under året för sammanlagt cirka 3,4 miljoner kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt tillsammans med tillräckligt för att skapa [illegible]

När vi tänker på marknaden i stort och de transaktioner vi sett på marknaden under året, liksom slutet av 2022 och under 2023, värderas en stor andel av 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 värdet av våra värden minskat med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del [illegible]

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt joint venture (JV) med Brasa, de sista ägarbitarna i Arenastadsområdet Nomas första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I stort sett återstår det nu att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 286 lägenheter varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2026. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, särskilt som utbudet av nya bostäder är litet. Även Bostad rätt även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den stora förbättringspotentialen för transaktionsmarknaden som varit i princip obefintlig sedan 2022 och under 2023 känns idag gränslös obefogad. Administrativa marknadsgäller Fabege. Vi har, tack vare långsiktigt uppbyggda relationer, ett stort förtroende hos våra partner och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har, mycket tack vare detta och sedan i höstas även emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Räntekostnadsutvecklingen är självfallet den främsta anledningen bl.a. att räntekostnaderna har sagt upp något. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera ränterisken på ett kostnadseffektivt sätt.

Med kunden i centrum

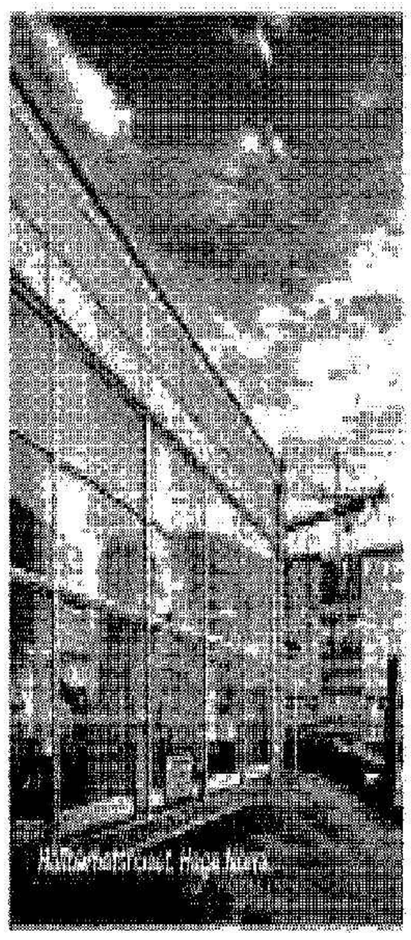
Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär och har alltsedan starten för snart nio år sedan varit en av våra kärnkompetenser. Vi har kunden i centrum och det är viktigt för oss att vara nära och ha kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna utveckla våra fastigheter på ett sätt som passar dem bäst. Ett bra mått för högre kundindex (NKI) för året var högre än, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick årets investeringar till 1 002 mkr för året. Flyttar är kostnadsutvecklingen för projekt för snabbt tillväxtande. Som marknaden ser ut nu med höga räntenivåer och nuvarande marginaler att det är svårt att lönsamhetsberäkna nya projekt. Planläggning pågår arbetet med Spårvagnsterminalens nya hus och utflyttning ska ske i juni. Alfa Laval's nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2026. Under 2025 kommer även inflyttningar av Ackordet 1 och Pilen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gjort 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 konkurrenskraftigt bolag.

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i klassen Norra Järnvägsområdet Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastighet som anses vara



"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ömsjuk syn på framtiden

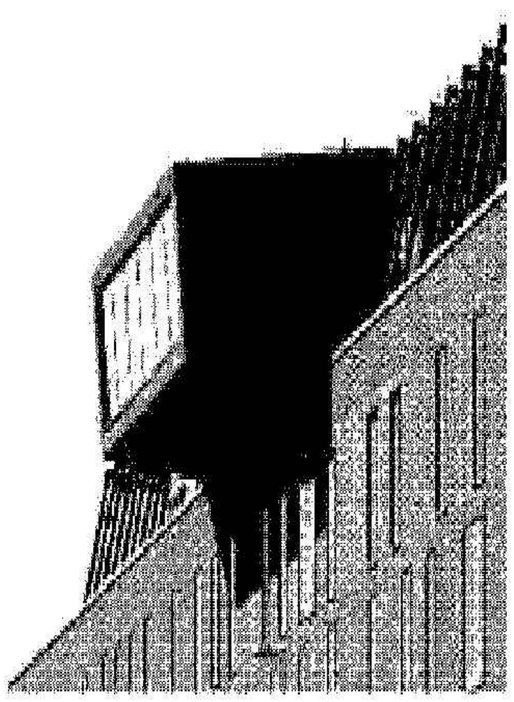
Jag hyser knappast något förhoppningsfullt inför 2024, inte minst tack vare högre räntor, även är ömsjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, osäkerhet och geopolitisk oro läggen samtidigt. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svåra svårigheter.

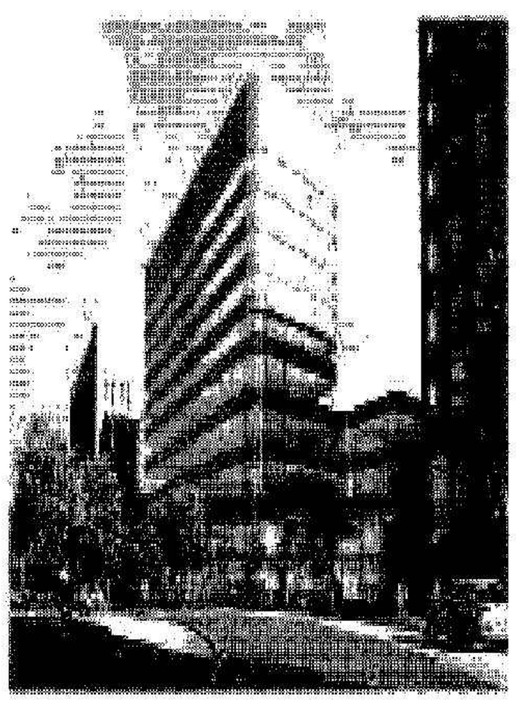
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunnskap, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsaktier för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt förväntar vi, som alltid, att vi är hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

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 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 lågt 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.

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.

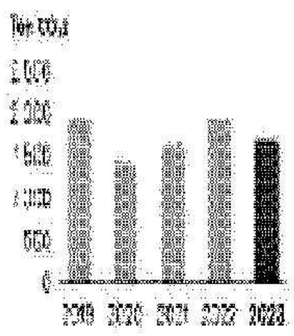
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Resultat 2023

1711 ton CO_2e



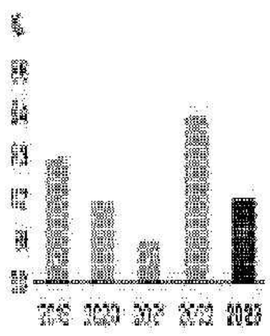
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål

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

Resultat 2023

82 %



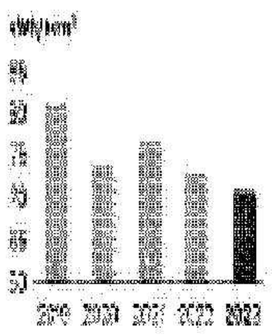
Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm^{-1}

Mål

Energieffektiviseringsarbete med mål om minst 70 kWh/kvm Atemyta till 2030.

Resultat 2023

71 kWh/kvm^{-1}



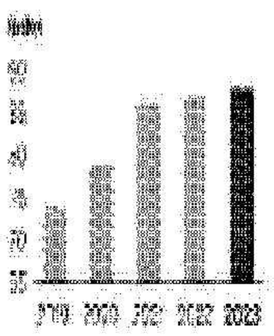
Nöjda medarbetare (GPTW)

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 i Trust Index



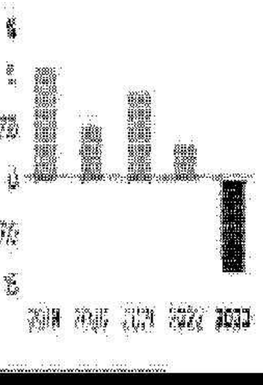
Avkastning på eget kapital

Mål

Att över tid långsiktigt skapa tillväxt och värde för aktieägarna genom en attraktiv och långsiktig totalavkastning.

Resultat 2023

−13 %



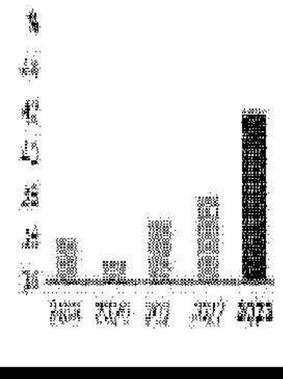
Belåningsgrad

Mål

Belåningsgraden max 50 %.

Resultat 2023

42 %



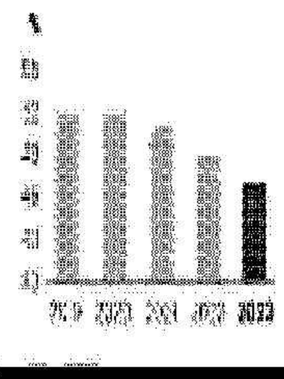
Soliditet

Mål

Långsiktig soliditet över 35 %.

Resultat 2023

47 %



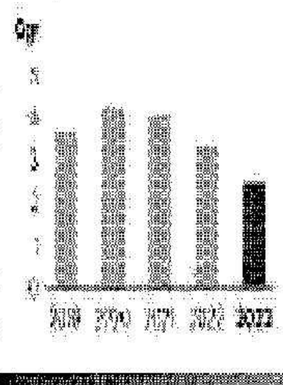
Räntetäckningsgrad

Mål

Långsiktig räntetäckningsgrad över 2,2 gånger.

Resultat 2023

2,5 ggr



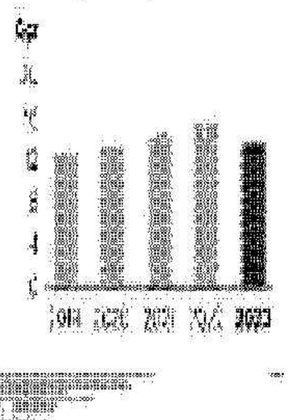
Skuldkvot

Mål

Långsiktig skuldkvot under 15 gånger.

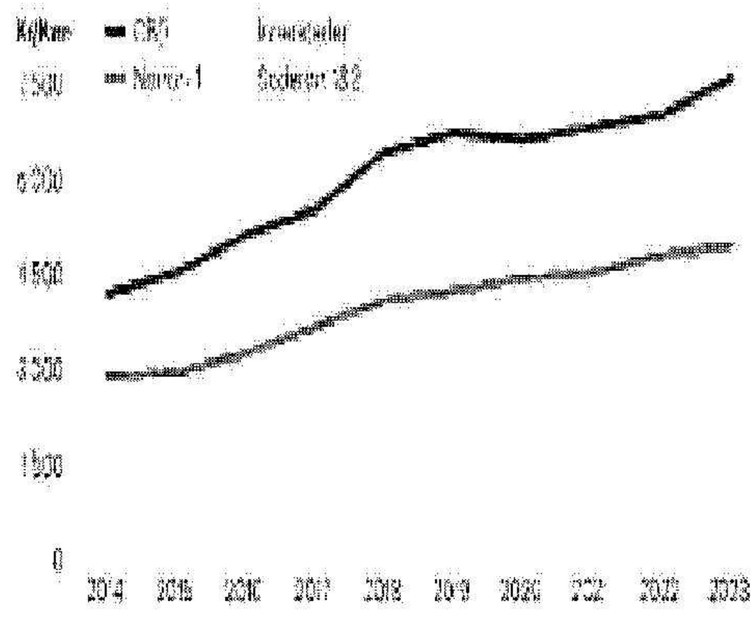
Resultat 2023

13,5 ggr

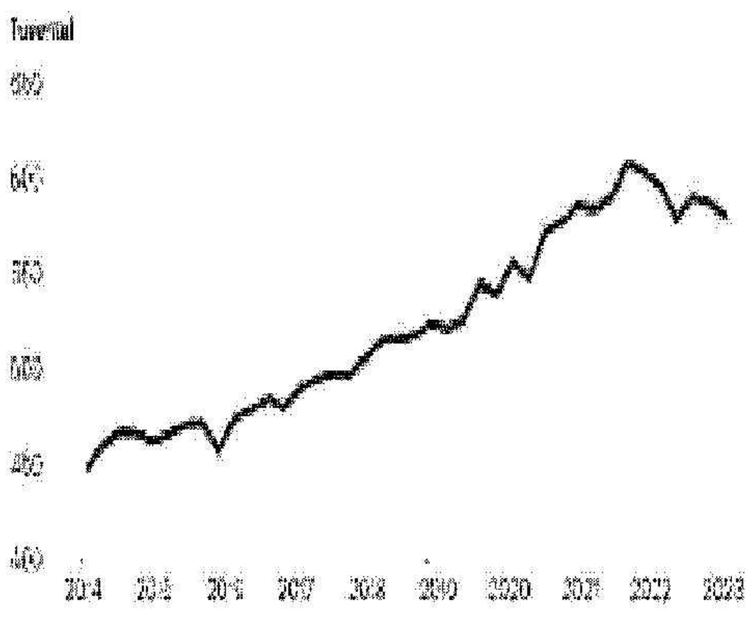


Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år

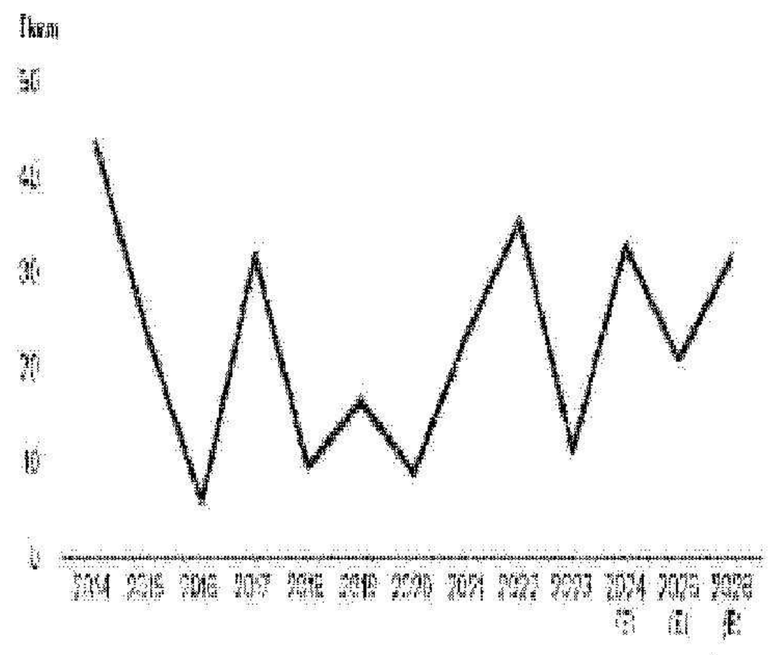
11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023

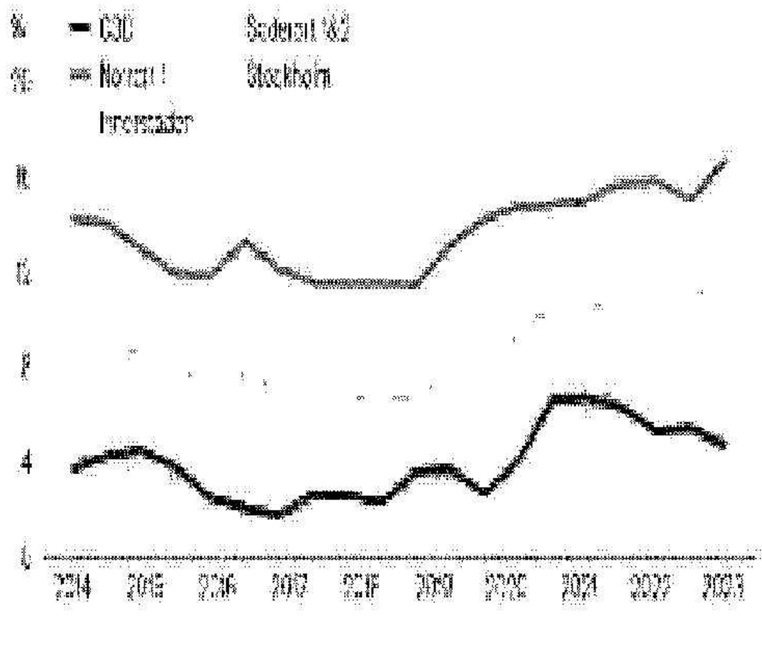
91%

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]



Vakanser de senaste 10 åren[1]



Stockholms fastighetsmarknad

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden präglas traditionellt av långa kontraktstider och är därför relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2020 har förutsättningarna förändrats i grunden och det har successivt blivit tydligt att kontorsbehovet kommer att förändras. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha tätare möjlighet att anpassa sig efter verksamhetens behov och att kunna byta kontor. Uthyrningarna har därför tillåtits längre tid än tidigare och efterfrågan på anpassade lösningar ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är mötesrum och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för ett hybridarbetssätt framöver. Både kreativitet, produktivitet och engagemang tycker man mer är beroende av möten än av kontoret. Många arbetsgivare menar därför att det är värdefullt att erbjuda en attraktiv arbetsmiljö för att stimulera till och kvalitet är viktigare än antalet kvadratmeter per anställd. "Bättre än hemma" devisen blir avgörande för dessa kontor.

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden

Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer svajig under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stora spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Klara på cirka 20 procent till City 360 Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A- och B-lägen. En god indikation är att förcontorsintervallen har under flera år ökat kraftigt, särskilt inom den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omställningen på hyresmarknaden som Stockholm befinner sig i kommer att fortsätta under 2024 menar vi.

Generellt har andelen uthyrningar som är nyabschlut till

Avvaktande transaktionsmarknad

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

Den ekonomiska utvecklingen utmanar även

Högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer ökade krav på fastighetsekonomin. Fortsatt stigande hyresnivåer kommer sannolikt inte fullt ut att kompensera effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

Vissa fastighetsägare har en stark balansräkning och

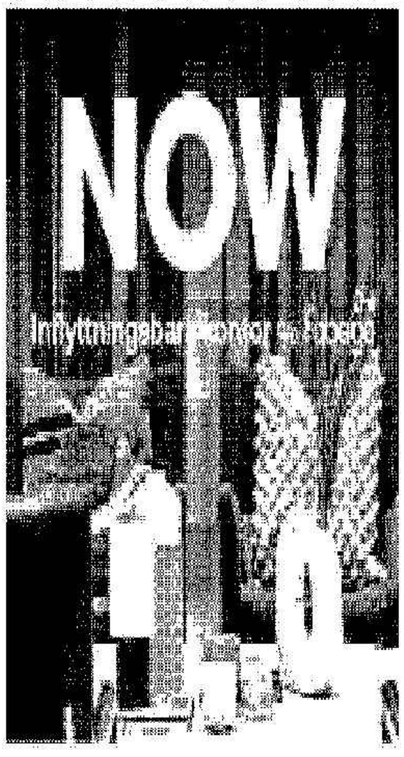
ökad betydelse för kontorsutveckling och premierar flexibla kontorslösningar. Ekonomi och förvaltning bedöms vara de områden som kommer att påverkas mest av hybridarbete. Totalt sett förväntas kontorsmarknaden 2030 jämfört med dagens cirka 10 procent.

och möjlighet till en hållbar arbetsmiljö är därför viktiga. För att skapa förutsättningar för att attrahera och behålla såväl långsiktiga som kortsiktiga hyresgäster är det därmed viktigt att tänka cirkulärt och förbättra befintliga kontorsytor. Detta gäller både ur ett rent ekonomiskt perspektiv, men då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

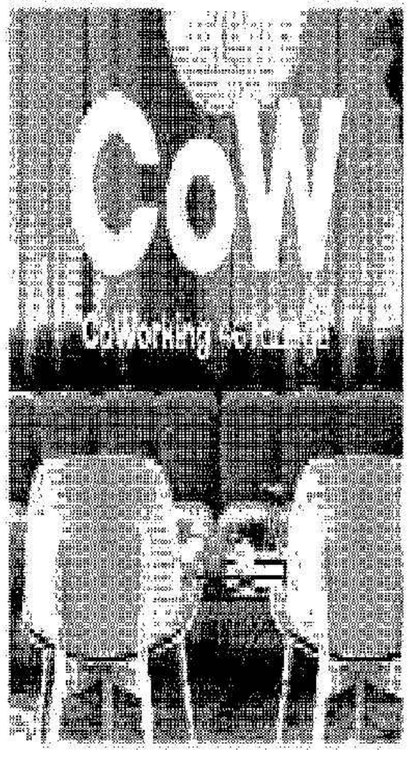
Nya koncept med kunden i fokus

Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet är en bidragande del till våra olika Fabege-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa utbudet till lokaler och service efter behov. De nya koncepten är för en relativt liten del av vår omsättningen men adderar mervärde och är en viktig komponent av vårt helhetserbjudande.

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

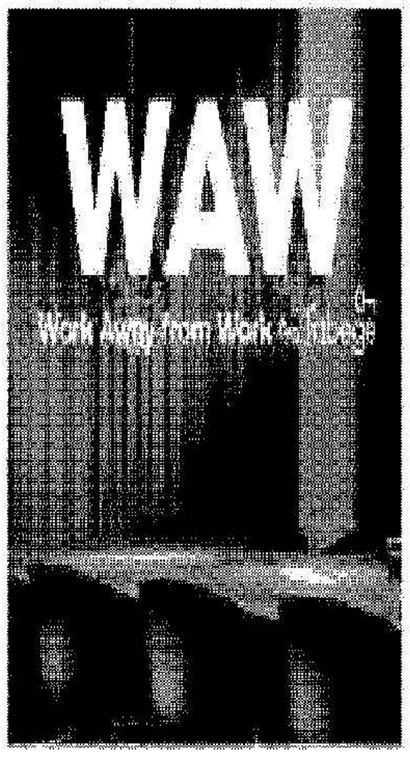


NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all bilbar service så som inredning, IT, städning med mera till en

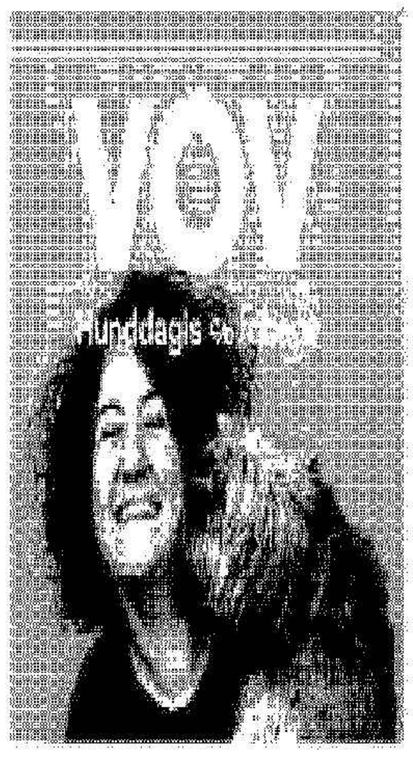


CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, både skrivbord och egna kontor. Här erbjuds ett kommersiellt med engagerande

Rum c/o Fabege erbjuder heltäckande hotellmöblering av mötesrum upp till 30 personer



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



WOW c/o Fabege erbjuder kundcaféer, i samarbete med Day Care Stockholm. Här erbjuds plats i ett inkluderande och socialt sammanhang för

Convendum Kungsgatan

Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Det säger kanske allt när Fabeges avgår- och chefer på en fastighetsfrukost klagar, klagar och klagar. Sådana förväntar sig nyckfulla är när man besöker Convendums nya kontor.

– När vi flyttar på Stockholms mest digitala kontor måste det. Det ger en stressig kompetensmiljö som ställ nytt krav på vår verksamhet. Vi ser det möjligheten som att föra och ett alltså Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt allt-i-ett-koncept, säger Oscar Lindström, CEO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt hittills på Stockholmsområdet. Vi har mycket som pekar på att vi har rätt koncept och att många vill ha en plats här. Vi har redan fått många förfrågningar om platser. Convendum, som nyligt öppnade sitt andra kontor med öppna kaféverksamhet till andra företag, var ursprungligen ett Fabegeprojekt men blev Convendum under 2014.

– Vårt mål är att konceptet ska vara en inkörsport till entreprenörskap för alla. En plats där unga idéer, nya och innovativa företag får tillgång till olika typer av nätverk. Alla ska kunna ta del av kompetens och idéer som finns i huset, fortsätter Oscar Lindström.

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden/Haga Norra
Solna

Fastighetsvärde	22,8 Mdkr
Antal fastigheter	32 st
Uthyrningsbar yta	351 Tkvm

Solna Business Park
Solna

Fastighetsvärde	8,8 Mdkr
Antal fastigheter	10 st
Uthyrningsbar yta	366 Tkvm

Stockholms Innerstad
Stockholm

Fastighetsvärde	29,2 Mdkr
Antal fastigheter	26 st
Uthyrningsbar yta	212 Tkvm

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

Flemingsberg
Huddinge

Fastighetsvärde	2,5 Mdkr
Antal fastigheter	9 st
Uthyrningsbar yta	68 Tkvm

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

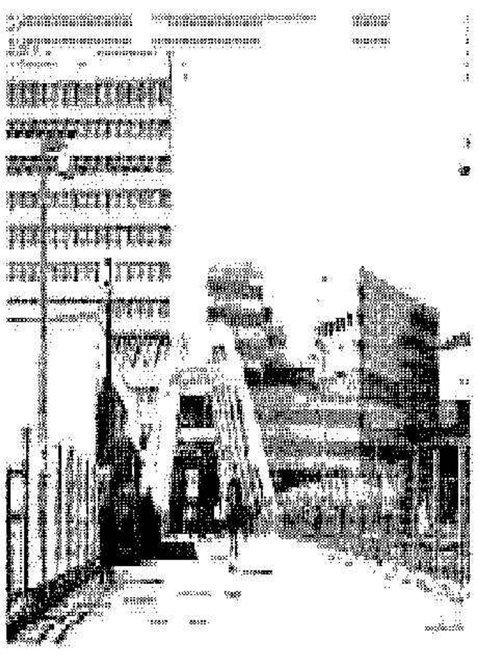
Uthyrningsbar yta, %

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

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra

Stockholm



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

En ny detaljplan har antagits under året, vilket möjliggör förutsättningar för 45 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

I Haga Norra kommer det Fabege kommersialiserar, cirka 76 000 kvadratmeter, stå klart för inflytning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflytning 2025/2026.

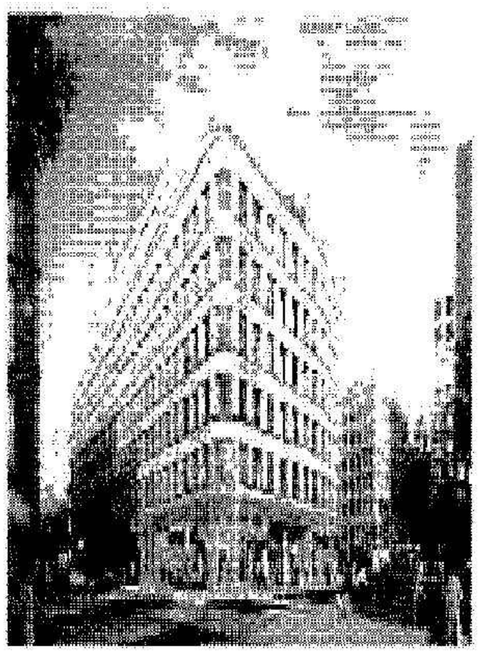
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

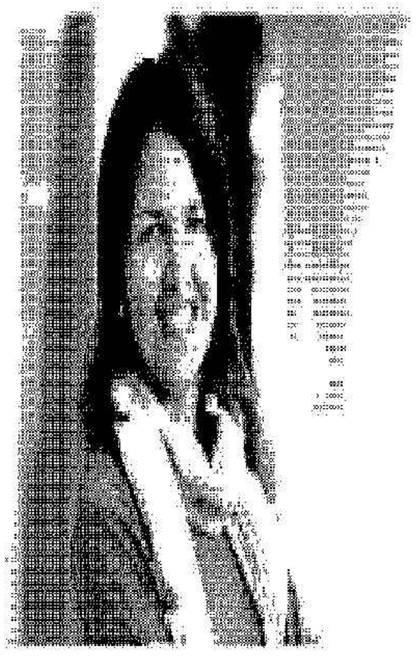
Mikaela Rönn,
affärsområdeschef för Arenastaden och Haga Norra

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 avtryck av vår vision för området med förbättrade kommunikationer och utveckling av fler bostäder.

Ett nedanstående kontorsområde är på väg att genomgå en förvandling till en attraktiv stadsmiljö med ett blandat utbud av verksamheter som ska verka i en symbios av mix av företag och myndigheter. I december 2023 antogades Solnas första kontorsprogram, som arbetats av Fabeje med ambitionen att år 2050 ska 180 detaljplaner samt områden som är under utredning

Solna Business Park har nyligen sitt bästa kommunikationsläge, vilket bland annat Fabeges investeringar i Arenastaden har bidragit till. Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden.

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

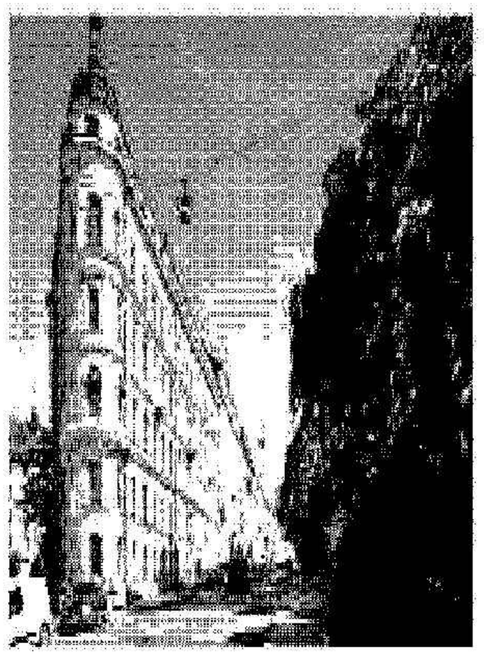
Magdalena Andersson
affärsområdeschef för Solna Business Park

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

Våra stadsdelar

Stockholms innerstad

Stockholm



Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmshjärta att vara en del av fastighetsmarknaden i innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga ägande ägare som värdesätter personområden och starka bolag, hyresnivåerna är höga och var stabila under 2023, vakanserna är låga och har varit stabila under 2023, vilket innebär att det är högre på skalor 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 attraktiva och expansiva områden, och på Västra Kungsholmen.

Vår bestånd i innerstaden omfattar ca 29 procent av vår fastighetsvärde och består av kommersiella lokaler. Vår vision är att vara den ledande av bostäder, kontor, butiker och restauranger

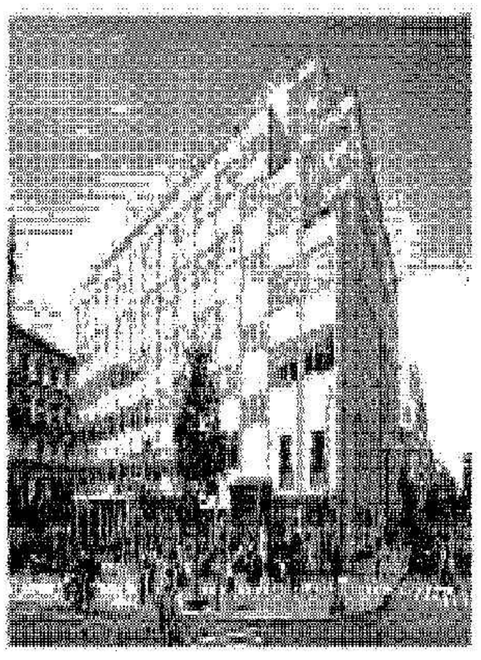
"Vi känner marknaden i innerstaden väl – det är här som trender föds och det ställer höga krav på oss att anpassa och vidareutveckla vårt erbjudande."

Caroline Andrén
Regionchef Stockholm innerstad

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

Hammarby Sjöstad

Stockholm



Att äga fastigheter vid vattnet i Hammarby Sjöstad är för oss dynamiska miljöer, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett serviceutbud av innerstadskvalitet och ett vackert unga präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och livskvalitet.

Kommunikationerna är nära nya hus och "Stockholmsidans innovativa byggnader skapar en attraktiv egen arbetsplats och också svårslagen, exklusiva bostadsområden, attraktiva restaurangbyar, och upplevelserika som möjliggör av nära läget som vattnet.

Det går redan idag snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vår ambition är att förlänga tunnelbanan så att Nacka är ännu kommer snabbare och enklare att nå. Det ytterligare att det även blir betydligt enklare att förflytta sig till Stockholms södra och östra delar

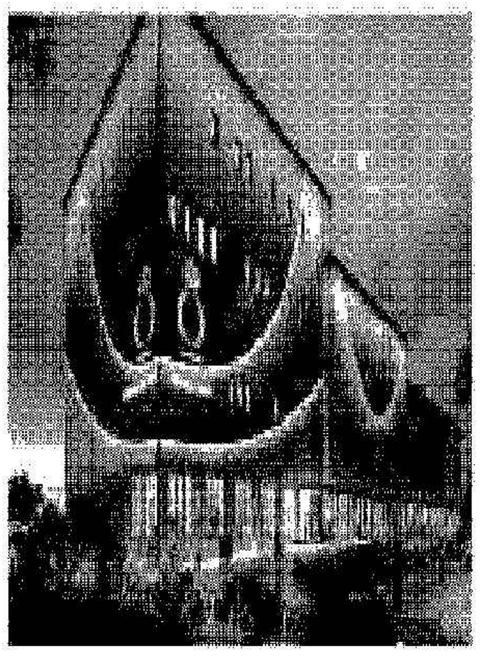
"Närheten till innerstaden, naturområden, vattnet och goda kommunikationer skapar en attraktiv stadsdel."

Inga Ivarsen
Regionchef Stockholm Nacka Värmdö

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

Flemingsberg

Huddinge



Flemingsberg är för oss en levande by och utveckl land stadsdel och är en viktig del i regionen Stockholms förbättra utveckling. Stadsdelen har närmaste kom marknadsområde med både regional och övergående

Med ett växande näringsliv, attraktiv service och fle bostäder har området goda förutsättningar att bli en av den regionala pärlorna som finns mellan Stockholms centrum och södra delar

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges största växande Campusområd fyra högskolor och universitet som tillsammans arbeta utbildar och forskar med bland annat vård och hälsa

Under 2024 färdigställer vi den nya delen av Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 12 000 kvadratmeter och byggnationen av Alfa Laval kommer och laboratorium färdigställs under hösten 2025.

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

Fastighetsvärde

29 Mdkr

Antal fastigheter

9 st.

Uthyrningsbar yta

68 tkvm

Kommersiella byggrätter

268 700 kvm

Planprocessen i Sverige

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

1. Planbesked

För att område som ändrar en ny eller förändring av befintlig detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbete får påbörjas eller inte

2. Eventuellt program

Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva förutsättningar och förutsättningar av en ny detaljplan. I programsamrådet ska ett förslag program samråd med alla berörda parter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det fortsatta planarbetet som arbetas fram inför nästa samråd

3. Samråd för detaljplan

Det formella planförslaget tas fram av kommunen i samarbete med fastighetsägaren. Ett förslag planförslag skickas ut till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Den berörda nämnden beslutar om ett startligt granskning

4. Granskning av detaljplan

När samrådet är klart sänds förslaget ut på granskning, som är den sista chansen att möjlighet att under granskningstiden skriftligt lämna synpunkter på planen. Länsstyrelsen granskar förslaget och kommunen bemöter inkomna synpunkter och kommenterar till dessa samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänns detaljplanen av berörd nämnd

5. Antagande

Efter godkännandet går ärenden vidare till kommun fullmäktige för antagande (eller av delegaten i vissa fall). Om ingen överklagar detaljplanen vinner laga kraft.

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 lämnade in skriftliga synpunkter

7. Laga kraft

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

8. Byggstart

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och att bygglov och startbesked beviljats av kommunen kan bygg starta ske.

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 verktyg för fastighetsutvecklingsbolag inom majoriteten av bostadsbyggrätterna om cirka 620 000 kvadratmeter inom i Stora Hästhagen och framför allt i Södra och Flemingsberg.

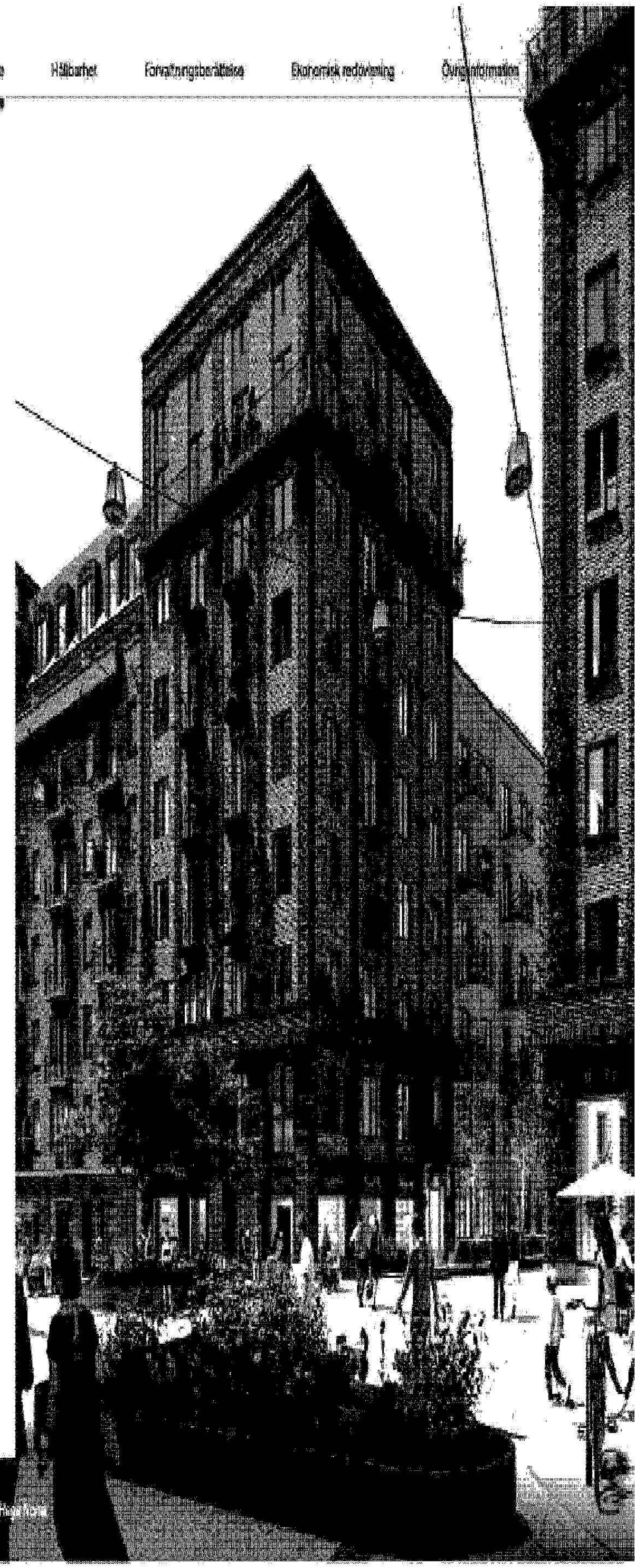
Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har byggstarten för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på hall, beredningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet när förutsättningarna är mogna. Under 2024 påbörjade nästa etapp i Haga Norra om 285 lägenheter med inflytt under 2026/2028.

Våra projekt utanför Stockholmsområdet 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 ALGRANSSON

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



Projekt S, Haga Norra

Intervju med Fabeges CFO

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

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

Vår främsta prioritet under 2023 har varit att fokusera på uthyrningen i den öppnade verksamhetsfastigheten för att stärka vår kassaflöde. Redan första året, stärkte vi upp uthyrningsandelen igen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet Solna Strandväg 2026.

Därutöver har självklart finansiering hög prioritet, vilket har avgjort en hel del till årsskiftet 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, enbart till en mindre andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även framöver har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör bankerna cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förlängde vi bl.a. villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, vår gräns är 50 procent.

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

Vi kommer att det som en följd av vår fokuserade affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte ru alls materiella långt ridg risk

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

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

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

Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabege?

Vår rating från Moody's är viktig, framför allt för tillgången till lånemarknaden. Vi är glada över att Moody's i november bekräftade vår långsiktiga 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 stark. Sedan marknaden toppade har vi skrivit ner värderingarna med cirka 10 procent och vi har utrymme för ytterligare nedskrivning med cirka 15 procent om det skulle bli aktuellt utan att det påverkar våra interna målsättningar. Och i förhållande till bankernas kovenanter har vi än mer utrymme. Långsiktigt så ligger uthyrningsgraden runt 90 procent av låneportföljen är bunden varav 40 procent löper på tre år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

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

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

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 96 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade volymer?

Långsiktigt ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 96 procent. Att realisera den potentialen vi har i befintligt kassaflöde genom att hyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säker-

ställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyreskontrakt. Generellt så ledar mer flexibla avtal till högre vakanser och det är svårt att långsiktigt hyra ut flexibla kontor till en lägre snittyta än vad marknaden har.

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

Vi upplever inte tillgängligen till finansiering som en begränsning. Tillsammans med högre byggkostnader och marknadsräntor att det blivit svårare att få hop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men marknaden är i ett förändrat transaktionsläge, vi är öppnade 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 kontorsytor. Vi ska fortsätta att bygga för framtiden, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och att behålla goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

Varför investera i Fabege

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med geografisk koncentration till attraktiva 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.

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 avser att utdelning till aktieägarna lämnas om det av bolagets intäkt som inte bedöms för att långsiktigt utveckla verksamheten. Med nuvarande marknads- förutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms uppgå till minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från försälj- ningsfastigheter efter skatt.

Utdelning 2023

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,33 kr per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 087 Mkr (5 087). Antalet på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Aktievärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 85 procent av omsättningen och 85 procent av investeringarna anses vara grön och minst lika 5 procent av omsättningen vara kopplad till fossil verksamhet. Noteringen baseras på en datadriven analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 82 procent av driftkostnaderna och 87 procent av investeringarna på Fabege klassificerades som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

Största ägare*, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Backahill AB	62 158 716	18,79	18,80
Länsförsäkringar Fonder	27 757 647	8,40	8,39
Andra AP-fonden (AP2)	17 746 389	5,36	5,37
Handelsbanken Fonder	15 347 606	4,64	4,64
Blackrock Funds	10 743 874	3,25	3,25
Vanguard Fonder	10 085 088	3,05	3,05
Swedbank Robur Fonder	9 778 536	2,96	2,96
Nordea Investment Funds	7 944 708	2,40	2,40
Fjärde AP-fonden	6 844 422	2,07	2,07
Norges Bank	6 418 855	1,94	1,94
AMF Fonder	6 207 000	1,88	1,88
BNP Paribas Asset Management	5 067 254	1,53	1,53
Carnegie Asset Management	4 668 592	1,41	1,41
Totalt 15 största aktieägare	**190 345 888**	**57,54**	**57,61**
Totalt antal utestående aktier	**330 783 144**	**100,00**	**100**
Antal egna aktier	16 208 048	4,90	–
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

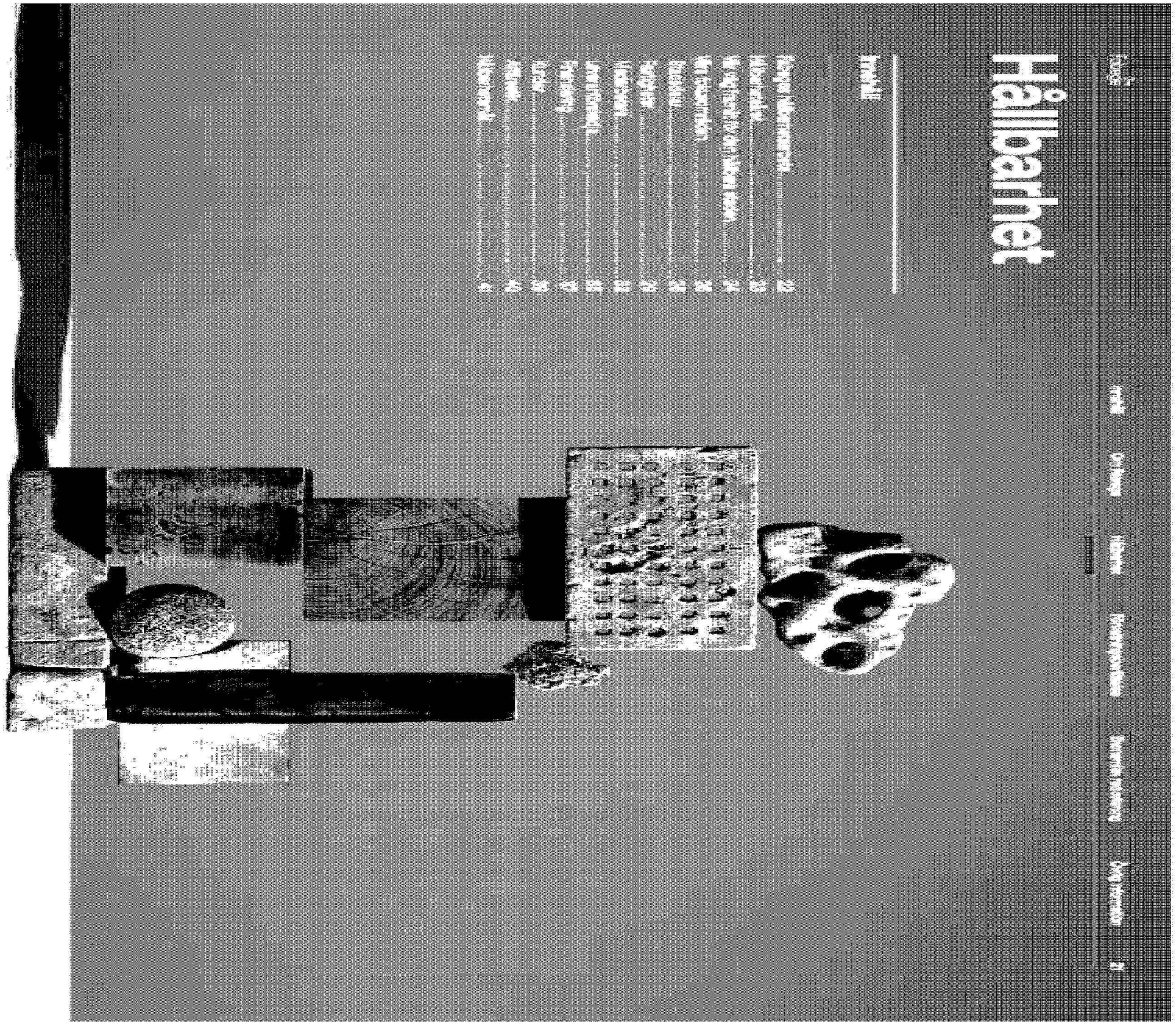
*Ägare med innehav av minst 0,5 procent av kapitalet eller rösterna per 31 december 2023.

Aktiehistorik

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2004	Nyemission	15 000 000	30 000 000	300 000 000	10,00
2004–2007		–	30 000 000	300 000 000	10,00
2008	Nyemission vid förvärv av fastigheter	9 000 000	39 000 000	390 000 000	10,00
2009	Nyemission vid förvärv av fastigheter	9 000	39 009 000	390 090 000	10,00
2009	Nyemission vid förvärv av fastigheter	3 000	39 012 000	390 120 000	10,00
	Nyemission vid förvärv av fastigheter	4 150 000	43 162 000	431 620 000	10,00
2017	Split 2:1	86 238 000	172 476 000	1 724 760 000	5,00
	Nyemission vid förvärv av fastigheter	26 783			
	Nyemission, utdelning (fusion)	4 000 000			
	Nyemission vid förvärv av fastigheter	4 449			
2020	Nyemission vid förvärv av fastigheter	57 143	176 543 326	1 765 433 260	5,00
	Nyemission (fusion)	4 239 818			
2023	Nyemission vid förvärv av fastigheter	5 170	330 783 144	1 653 915 720	5,00

Fabege Årsredovisning 2023

Hållbarhet



Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshubb i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent vintern 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 HÄGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

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

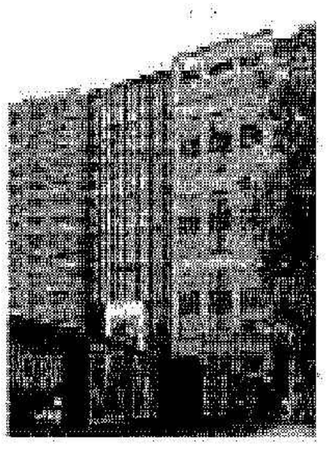
Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

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



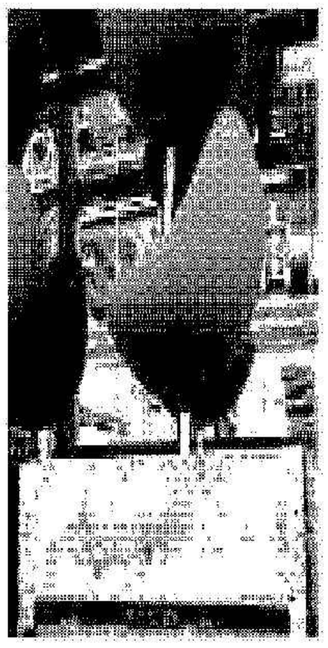
Årets CSR-företag enligt Solna stad

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

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

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

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

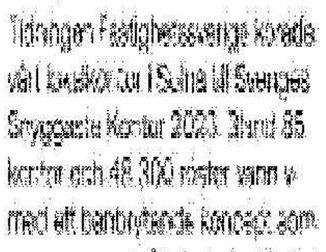


Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är enormt stolta över att vi även i år hamnar på plats 29 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medarbetarundersökningen Great Place to Work. Läs mer om vad våra medarbetare tycker om oss på sid 58.



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige kårade vårt kontakt hos i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 85 kontor och 46 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, kreativitet och innovation.

Grön aktie

Vi erhöll miljöföreningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparens och vägledning kring påverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

2010–2023

- Vi skriver på Förenta Nations Global Compact redan 2010
- Certifierar enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på nio förvaltningsfastigheter
- Upprättar underlaget inför vår första hållbarhetsrapport
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017
- -65% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Första Norden med taxonomianpassade lån
- Gröna hyresavtal tecknades 2021 och under 2022 uppräknade vi 88% på nytecknad yta och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 79 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

- Energiprestanda 71 kWh/kvm²
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkulärhetsindex 63%*

Mål 2025

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

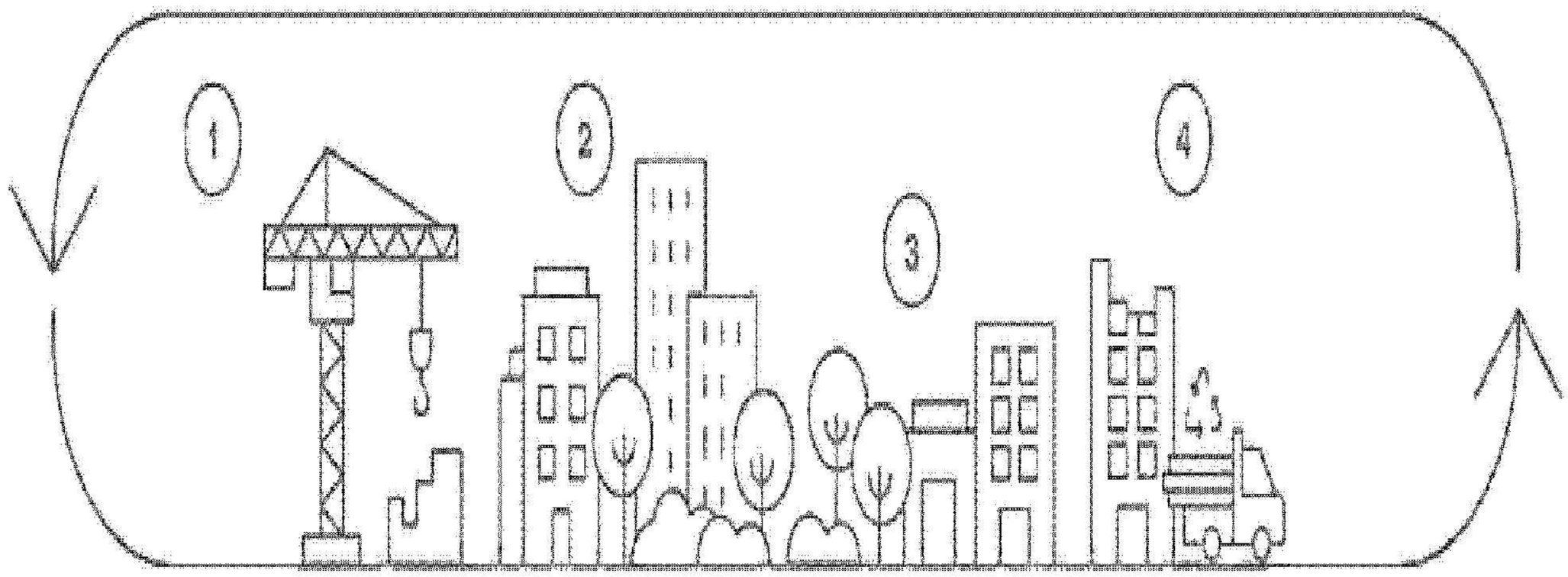
Mål 2030

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

* Avser fastighetsförvaltningen och projektportföljen. Cirkulärhetsindex är ett nyckeltal som mäter hur väl byggnaden är anpassad för återbruk och återvinning.

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 fastighetsbranschen är vid uppförandet av byggnaderna. Betongstommen bidrar väsentligt till utsläpp av växthusgasen CO2, som tillsammans med byggprocessen påverkar ekosystem och vattenförsörjning. Vår främsta uppgift är därför att påverkan minimeras redan innan husen står på plats och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Samtidigt måste vi se till att vi inte orsakar en oacceptabelt negativ påverkan genom att producera material på platser med dålig miljöhänsyn.

2. Användning

Den största miljöpåverkan för en fastighet under dess livscykel är förbrukningen av energi och vatten. Vi minskar vår direkta och indirekta påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnybar energi och en hållbar avfallshantering. Våra byggnader är användarnas arbetsmiljö och när vi ser till deras behov, möjliggör och energieffektiviserar som de bidrar direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av större stadsdelar, städer och samhällen. Vår aktiva arbete med dessa områden är att bidra till en hållbar stad. Genom att stadsutveckla påverkar vi samhällsutvecklingen, där vår engagemang för våra byggnader omfattar platsen, invånarna, miljön och människorna.

4. Slutskede och återbruk

I den byggnadens slutskede har avfallshanteringen av rivning och byggnadsmaterial en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta och indirekta påverkan genom återanvändning och återvinning.

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, 8, 10, 11 och 12. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till fler globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Städsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energieffektiv • Livscykelanpassade klimatskalsåtgärder • Certifiering • Utbildning • Återvinning • Byggnation	• Energianvändning • Klimatanpassning • Avfall	• Säkerhet • Hälsa • Mångfald och jämställdhet • Kompetensutveckling	• Omställning av leverantörskedjan med avseende på klimatpåverkan och miljömässig hänsyn	• Grön finansiering	• Nöjdhet • Säkerhet • Tillgänglighet • Energianvändning • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsanpassning av våra fastighetsprojekt • Fokus på livscykelanpassade åtgärder och återbruk av material och produkter • Platsanpassning med andra ord • 100% vidare förnyelse energi	• Klimatanpassa fastigheter genom åtgärder för att minska risken för skador till följd av översvämning, värmeböljor och skyfall • 100% av våra fastigheter ska ha tillgång till laddstolpar • Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2030. • Minska vattenförbrukningen med 20% vid våra förvaltningsfastigheter	• Låg sjukfrånvaro • Fördelningen kvinnor – män 50% • Arbetsmiljöutbildningar för samtliga anställda och inhyrda	• 100% hållbarhetsbedömning av samtliga nya leverantörer • Systematisk uppföljning av uppförandekoden • Värna om mångfalden och säkerställa att följa upp arbetsförhållanden hos underleverantörer	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsklausuler i åtminstone skrivelser	• 100% grön energi • Nöjd Kund Index 80 • Över 100 fastighetsnära kundaktiviteter • Klimatanpassade anläggningar

	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Etiskt • Regelefterlevnad
Exempel på mål och aktiviteter	• Årliga utbildningar och uppföljningar av uppförandekoden • Samtliga anställda ska årligen bekräfta att de har tagit del av och följer uppförandekoden

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 förvaltningsfrågor där vi ser över miljön och liken sociala aktiviteter. Tack vare en tydlig hållbarhetsstrategi för vår fastighetsportfölj, med ett nästärkt samarbete kring kunder, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringsliv, entreprenörer och andra aktörer kan vi skapa mervärden för våra kunder. Stadsdelsstrategierna.

Styrning och ansvar

Till grund för vårt arbete med utvecklingen av stadsdelarna ligger vår hållbarhetspolicy och miljöpolicy samt de

hållbarhetsmål vi har satt på såväl kort som lång sikt. Därtill utgör vår uppförandekod, upphandlings- och miljöpolicy samt riktlinjer viktiga styrdokument i vårt arbete.

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

Vårt arbete i stadsdelarna sker med utgångspunkt från vår stadsdelsstrategi där också vår sociala hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på samverkan, klimat, livet mellan husen (parker, bostadsnära) och gatuplan (service, handel och restauranger).

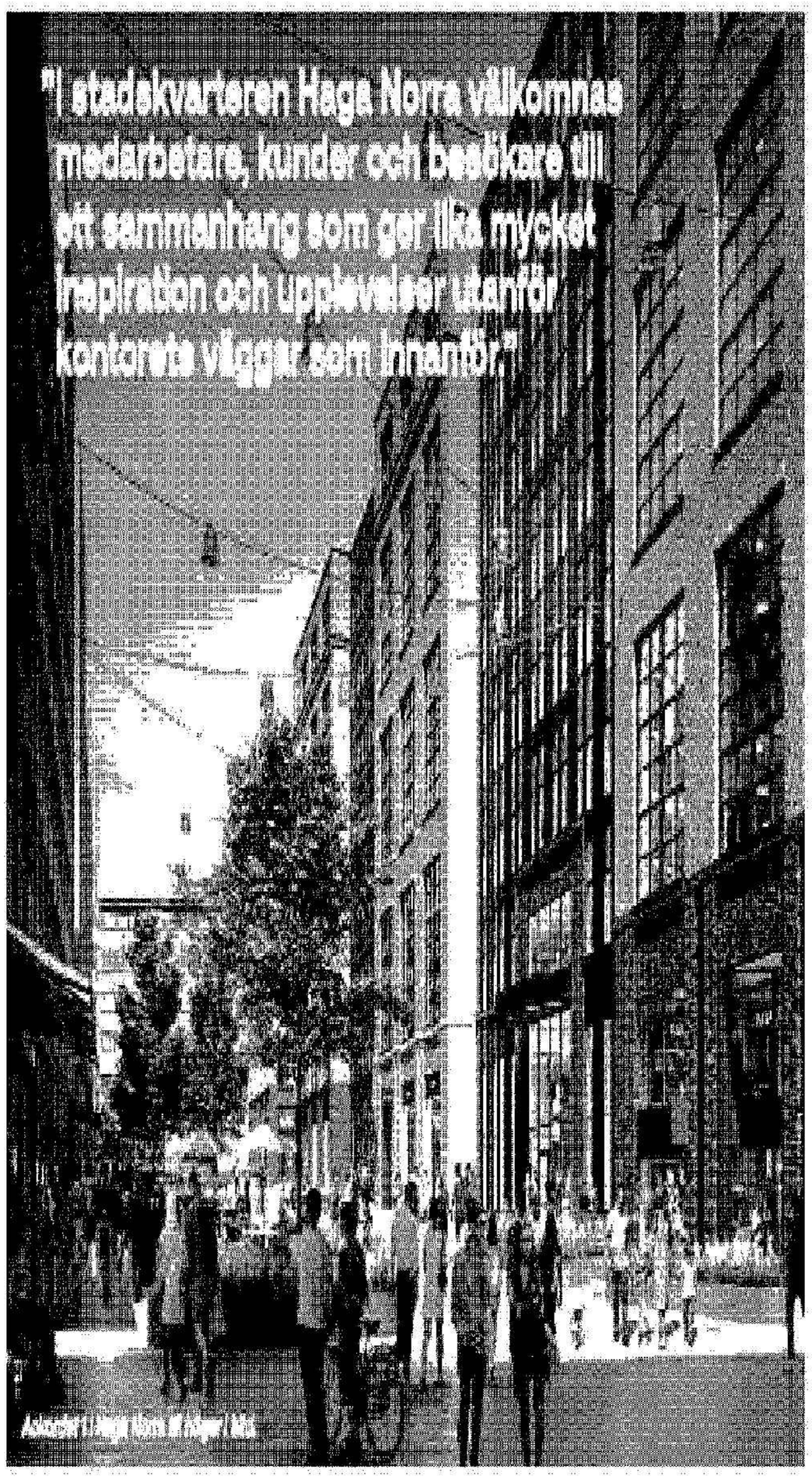
För att säkerställa långsiktig välmående i våra stadsdelar har vi kopplat social hållbarhet till affärsverksamheten. Vi genomför sociala platsanalyser och har framtagen social färdplan. Vårt fokus är delaktighet, samverkan, fysisk stadsplanering samt sociala engagemang.

Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, mångfald, tillgänglighet och välbefinnande och långsiktigt boende. Viktiga delar av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

Idag väljer en mycket stor andel av våra kunder att äta restaurang när vi är ute i stadsdelen snarare än att laga mat hemma. Därför är det viktigt att vi har ett brett utbud av restauranger och caféer, i olika prisklasser och med olika inriktning.

Vi arbetar med processverktyget BREEAM-In för att minska klimatavtrycket vid nyproduktion från våra fastigheter. Enligt den senaste resultatredovisningen bland medarbetarna i Solna Business Park nöjer sig 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kaelis och MTR har vi ett nätverk som vi tagit fram för ny- och ombyggnation för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utökad utbyggnad av platser för att locka elbilsägare, "Stockholmaces cykelvägar, nya och förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett brett utbud av de tjänster för arbete, träning och



I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Luftföroreningar (kväveoxider)
- Klimatmål
- Utsläpp/avfall
- Klimatanpassning
- Trygghet

Mål

- Minska vårt och våra hyresgästers energianvändning med 10 procent
- Förbättra på nytt klimat- och miljöområde för kontor och butiker som färdigställs från och med 2009
- Öka andelen av stadsdelens yta med grönområden och bidra till ökad biologisk mångfald

Fokusområde – Stadsdelar forts.

...våra kunders verksamheter att nå sina mål. Fabeges mål är att ständigt utveckla och förbättra våra fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet laddplatser och kan idag erbjuda 2 430 laddpunkter.

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med tjänster för ökad tillgänglighet och cykelvänlighet, mötesplatser och lärande händelser.

Framtidssäkrad affärsförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och större användningar har tillsammans med en ökad elektrifiering i samhället av omställningen till ett fossilfritt samhälle ett tydligt större behov av elförsörjning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa en produktionskapacitet samt affärsförutsättningar för att underlätta investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt främja samhällets elsystemet. Att optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, detta utifrån ett kostnadsperspektiv, men främst att bidra till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholm Flex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och stadsägarna Fabege och Vasakronan går samman för att testa en flexibel elanslutning i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning kan bidra till att minimera risken för flaskhalsar eller köer under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med elanslutningar har vi under året arbetat med effektuttag för våra övriga energikällor.

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

Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av lokeffekterna i våra fastigheter för att förbättra vår cykelvänlighet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

En viktig fråga för oss är att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden och vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt service har dagligen och kvällstid stärker till tryggheten. Därför vill vi skapa förutsättningar för nya och blandade utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation i våra stadsdelar.

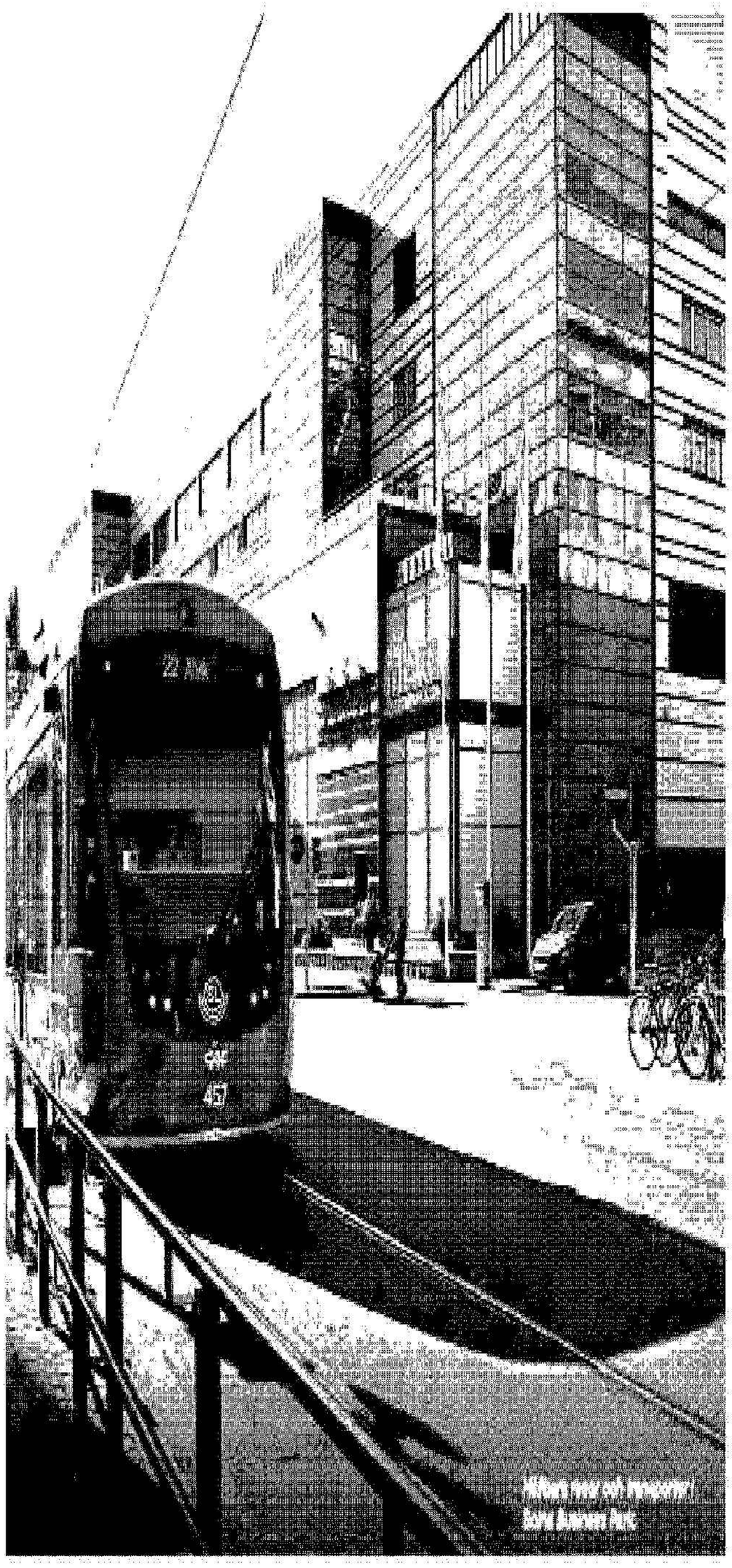
Även belysning, flux och tillgänglighet har betydelse för hur en plats eller ett område upplevs och på vår agenda finns allt från vegetationsröjning till offentlig utsmyckning. Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre principer:

1. Attraktiva gaturum/fjäder som stödjer människan 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 Hammarby Business Improvement District
- Lokala trygghetsundersökningar tillsammans med Polisen
- Dag Parker
- Samverkan med Changer's Hub
- Stadsdialoger
- Gatukontoret
- Street Gallery
- Samverkansforum i Hjorthagen



Fokusområde – Stadsdelar forts.

2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Varierad och lättillgänglig bebyggelse och kvalitativ förvaltning.

Det säkerhetsskapande byggnadsverket är av största vikt när vår driftcentral tar emot och agerar på felanmälningar och larm genom vår dygnetruntservice. Detta är en service som successivt byggts ut till att fler fastigheter är direktuppkopplade med säkerhetsfunktioner, brandlarm, passerkontroll och kameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

Vår ambition ”…vad mellan husen” är att skapa en attraktiv gatumiljö genom offentlig konst och kultur eller aktuell evenemang som skapar liv 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 debutsökande artister.

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

En inkluderande folkhälsosatsning

Vi vill bidra till att alla som vistas våra stadsdelar har förutsättningar till god hälsa och välbefinnande. Stadsdelarna ska upplevas till ett värde som förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar vill vi möjliggöra för gym- och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre buller. Ett exempel på rekreationsområde i gatumiljön är konceptet Pop Parken. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av regionen Stockholm. Fram-tar-mer för BID Flemingsberg (Business improvement District), som är en ansats för samverkan med fokus på skola, hälsa och jobbskapande aktiviteter, har den bland annat skapats konstnärliga inslag och aktiviteter för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, matchandrar 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 Innovationsområde och tillsammans har vi skapat ”Projekt”, som användes 2021, framtidsrum av Vinnova och Tillväxtverket att skapa en inkluderande stadsmiljö där människor och verkar i området innovationer i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platssamverkan

Genom tvärsektoriellt 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 för att vi ska kunna utveckla våra stadsdelar och bidra till en positiv samhällsutveckling genom samarbeten. Tillsammans med Generation Pep arbetar vi även med Childhood Education, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt Idrotts-

Unga vuxna tävlar på Arrpaskurs under Projektdagen i samarbete med Kronfästningens Fritidsverksamhet. Street Gallery under Flemingsberg Block Party.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgare och andra aktörer är en förutsättning för att kunna utveckla attraktiva, hållbara livsmiljöer. Vi arbetar aktivt med att skapa en attraktiv och tillgänglig stadsmiljö för alla och ett levande och tryggt centrum. Vi har en nära kontakt med kommunerna och andra aktörer för att kunna bidra till en positiv samhällsutveckling. Vi har en lokal förankring och ett nära samarbete med kommunerna för att kunna bidra till en positiv samhällsutveckling. Vi har en lokal förankring och ett nära samarbete med kommunerna för att kunna bidra till en positiv samhällsutveckling.

Fabege Annual Report 2021

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

föreningarna AIS Fritidsrit och AIK med inriktning främst för att motverka ungdomars fysiska passivitet.

För att stärka barns trygghet i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för att Melker Lindh Jägerlöf Möller är att bidra till att fler använder Flemingsbergs uppmärksamhet 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

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 har skett och sker genom energieffektiviseringar, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader. Till digitalisering och miljöer. Vi fokuserar både på våra fastigheter under förvaltning samt på våra byggprojekt som omfattar såväl lokaler som bostäder.

Mänskans påverkan på klimatet och långsiktig omställning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala slutliga energianvändning. Detta innebär att vi har en möjlighet att genom noggrant val och övervakning med särskilt fokus på digitalisering och våra

I korthet

Väsentliga frågor

- Energieffektivisering
- Klimatanpassning
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade enligt byggnadsår och ambitionsnivå som gör kunder genom följande att välja och hyra våra lokaler
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO_2e/m²
- År 2045 ska vi ha minskat utsläppen från vår byggnadsstock med hälften jämfört med 2020
- Energiförbrukning under 70 kWh/kvm Atemp år 2025

Fabege Årsredovisning 2023

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.

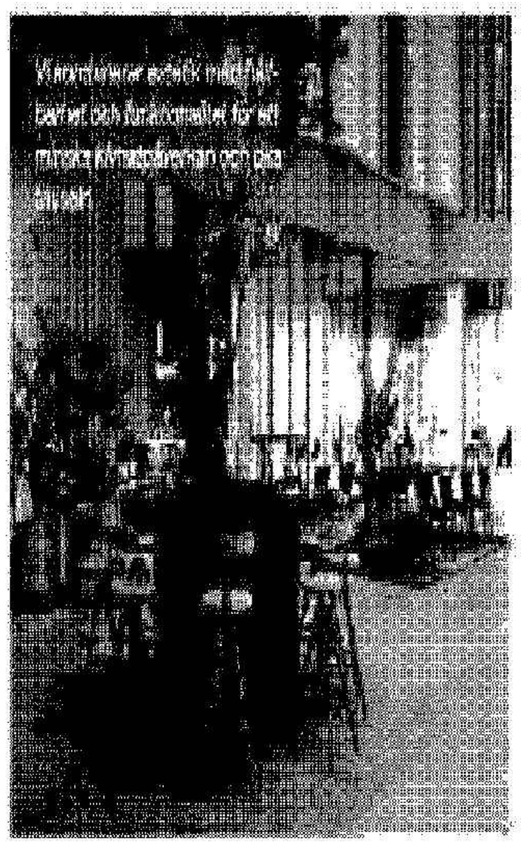
Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med vårt åtagande att ansluta oss verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet använder vi 2°C Science Based targets initiative (SBTi), och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2045 som basår ska minska utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att minska också våra scope 3-utsläpp. Mer vårt långt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är om klimatneutral förvaltning är 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. Dessa utsläpp måste dock reduceras. Kvar att nå klimatmålet är befintliga fastigheter vilket vi samarbetar med energieffektiviseringar som 2030 ska ha alla utsläpp, scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 86 procent sedan 2002, från cirka 40 000 ton till cirka 1 711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantörer. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende omläggning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och har också köpt avtal med leverantör för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i frågan om att transportera bränsle och tryggad eftersom med utbyggnad av elnätsen för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investera i åtgärder som minskar 320 MWh i nya som befintliga fastigheter och år 2030 ska våra åtgärder producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.



För nyproduktion är målet det lägre, 8,0 kWh/kvm, och exkluderar mycket alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 17 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplat till energieffektivisering har uppnåtts genom ett systematiskt och energieffektivt med starkt fokus på att bygga in beteenden och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomatik som digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektiviserande åtgärder och klimatanpassningar. Vi arbetar också i enlighet med vår klimatanpassningsplan vilket innebär att vi ska klimatanpassa med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnads projekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Kravgränsen i Kiruna för CO_2-deklarering är med ambitionen samtliga med bostäder och innehåller för byggnader och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatdeklarationer på vår egen typ. Detta ett både större och

Fokusområde – Fastigheter

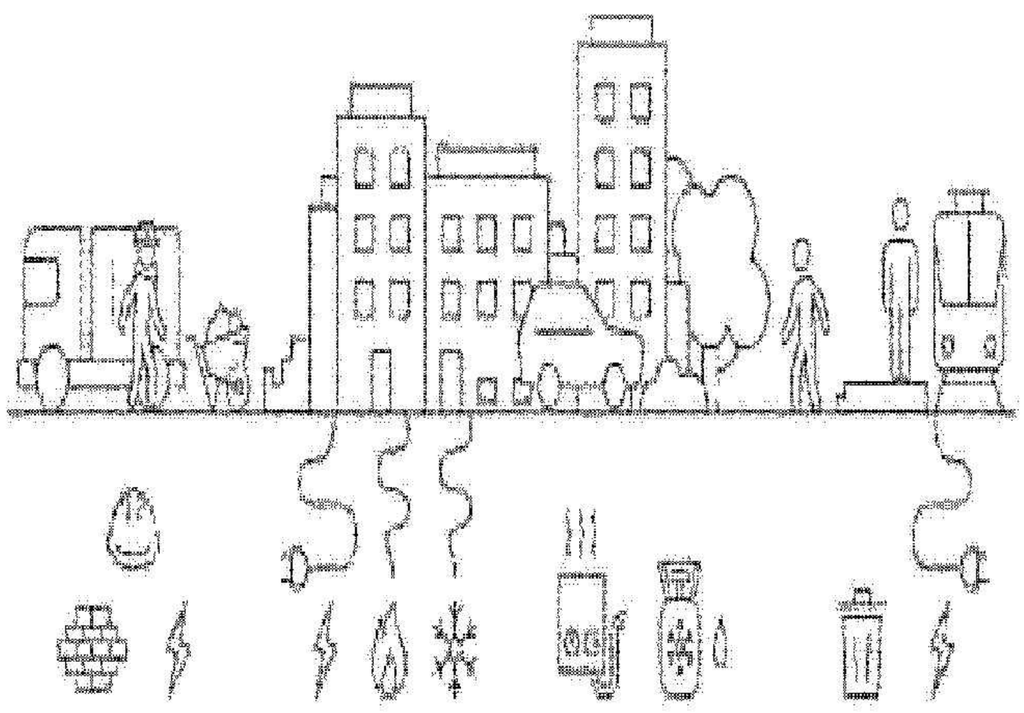
Våra klimatutsläpp uppdelade enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)

Uppströms
Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan

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

Fabege
Scope 1
Direkta utsläpp från egna processer

Nedströms
Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan



Utsläpp från inköp av varor och tjänster
- Byggnation av- och ombyggnation på våra byggnadsbestånd
- Transporter till och från våra byggnadsplatser och fastigheter
- Våra personalresor och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

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

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning
- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens och övriga nyttjanders avfall och personalresor

Växthusgasutsläpp, [ton CO_2e]

Utsläpp	Utsläppskällor	2023	2022	Metod för beräkning
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Stationära[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	171	1 866	Fuel-based
	Värme	171	1 866	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Fastighetsel	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 451	3 867	Fuel-based
	Värme	171	1 866	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Fastighetsel[2]	1 740	1 935	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 356	28 796	
	Avfall verksamhet	67	105	Spend-based
	Leasingbilar som ej ingår i scope 1 eller 2 (Fabege)	6	3	Distance-based
	Flygresor	15	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 089	27 456	Average-based
	Fastighetsförvaltning	673	627	Fuel-based
	Personalresor	95	96	Average-based
	Distribution och hyresgäster	405	494	Average-based
Summa		16 670	30 718	
Klimatkompensation av fjärrvärmeförbrukning		-171	-1 877	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		16 499	28 840	

[1] Stationära förbränningsanläggningar (reservkraftverk)
[2] Fastighetsel för egna förvaltningsområden och gemensamma utrymmen, hyresgäster och övriga nyttjanden. Andelen grön fastighetsel uppskattas till 100 procent för 2023 och 2022.
[3] Fastighetsförvaltning för egna förvaltningsområden och gemensamma utrymmen, hyresgäster och övriga nyttjanden. Andelen grön fastighetsel uppskattas till 100 procent för 2023 och 2022.

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Planer har även utvecklat mallar för att göra enkla beräkningar av byggskedet för mindre projekt. Dessa har använts för att beräkna klimatpåverkan från byggskedet för ett antal av våra projekt. Vi har även tagit fram en mall för att beräkna klimatpåverkan från byggskedet för mindre projekt. Dessa har använts för att beräkna klimatpåverkan från byggskedet för ett antal av våra projekt.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går utöver lagens krav på klimatpåverkan från byggnader. Dessa riktlinjer har använts för att beräkna klimatpåverkan från byggnader. Dessa riktlinjer har använts för att beräkna klimatpåverkan från byggnader.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppskattar vi att cirka 10 procent av det totala klimatavtrycket från byggnader kommer från byggavfallshantering. Detta gäller för det avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter. Vi har därför valt att fokusera på att minska mängden avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter. Vi har därför valt att fokusera på att minska mängden avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter.

Medvetna materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför använder vi för att i största utsträckning tillvarata det material som redan finns. För att minska miljöpåverkan från byggmaterial är det viktigt att vi använder material som har en låg klimatpåverkan. Vi har därför valt att fokusera på att minska mängden avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter. Vi har därför valt att fokusera på att minska mängden avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På uppdrag av Fabege och Solna Business Park genomförs byggnation av en återbrukshubb och mobilen som ska tillverkas och sedan demonteras på en annan plats. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minska klimatavtrycket från byggnader. Vi har därför valt att fokusera på att minska mängden avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter. Återbrukshubben är en viktig del i arbetet med att minska klimatavtrycket från byggnader. Vi har därför valt att fokusera på att minska mängden avfall som uppstår i samband med byggnation och rivning av våra fastigheter.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen. Europa. Systemet certifierar projektering, byggnation, användning, ombyggnad, material, val, energi, vatten, avfall, föroreningar, hälsa och inomhusmiljö. BREEAM-SE har anpassats för att kunna certifiera nybyggnationer enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

NYWEL

Det internationella certifieringssystemet Nywel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människorna och inte byggnaden. Certifieringen syftar till att öka medvetenheten om människors hälsa, välbefinnande, produktivitet och trivsel. Systemet är utvecklat för att kunna användas på alla byggnader, oavsett budget, byggnadstyp, storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett världsledande forum för dialog kring hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Medlemmen och affärsområde är framtagande av SGBC:s medlemsprojekt. Projekten är specifika för de olika områdena. För att certifiera hållbara projekt krävs att de uppfyller kriterierna.

SVANENMÄRKNING

Svanen är ett miljömärkningssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och skolor. Att en byggnad är Svanenmärkt innebär att den har låg energianvändning, god inomhusmiljö, hållbara materialval, regnvattenhantering och att byggnationen har en minimerad miljöpåverkan. Certifieringen gäller för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och skolor. Att en byggnad är Svanenmärkt innebär att den har låg energianvändning, god inomhusmiljö, hållbara materialval, regnvattenhantering och att byggnationen har en minimerad miljöpåverkan.

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

Till Fastighetsteamen i Solna och Sturecityberg användes enbart ”förnybara mixar” och till Stockholms innerstad och Farmingsberg köper vi kundanpassad värme. Vi har valt nära samarbete med våra hyresgäster för att aktivt delta i arbetet med att minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal. Läs mer på sidan 30.

Under 2022 utformade vi en åtgärdsplan för att skala upp arbetet med klimatrisk och sätta ett nytt mål, enlig. en bästsidan, med mål att 20 procent av inköpen material som tillför ett byggnadsskede ska vara cirkulära. Strategin består av mål för återbruk samt rutiner och processer för att nå målen. En del i återbrukssatsningen är vår Kollektiva återbrukshub i Solna Business Park. Målet är att skapa en långsiktig återbrukslösning med minskade klimatutsläpp. Läs mer om återbrukshubben på sidan 31.

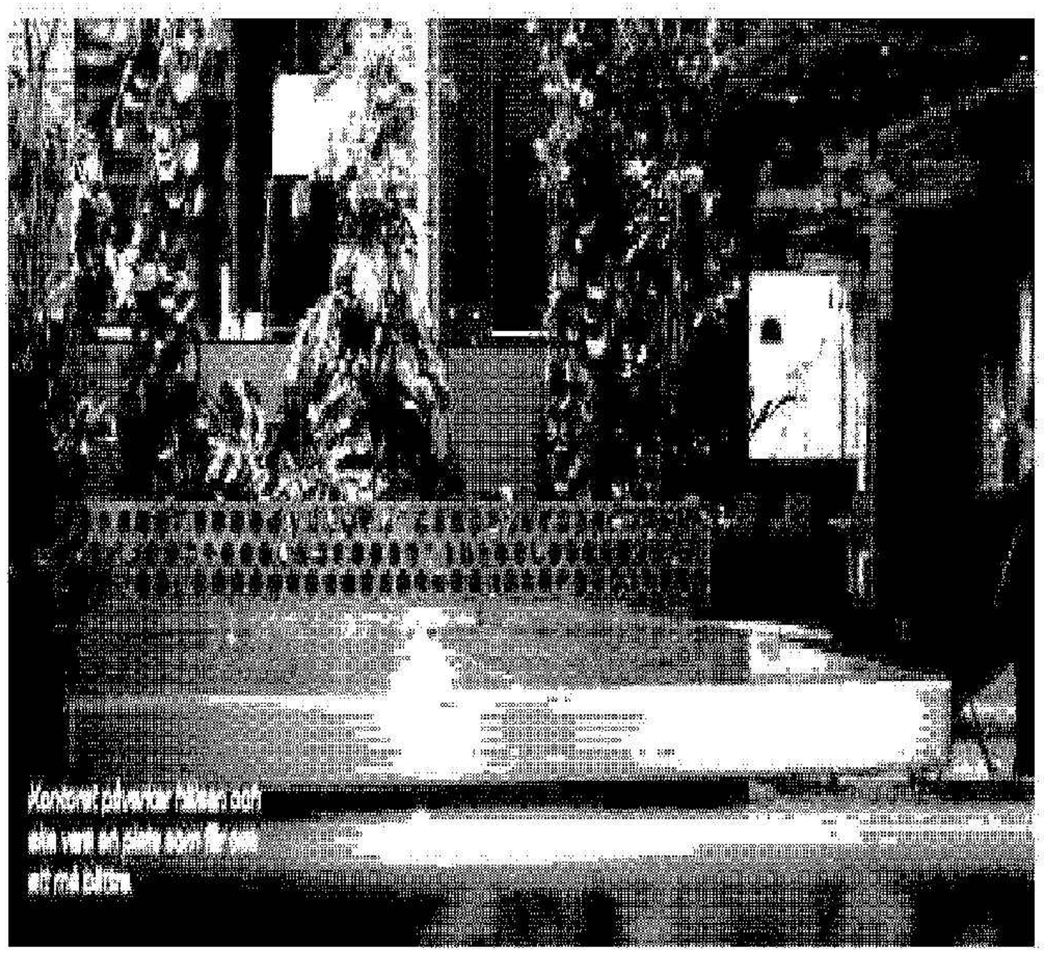
Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2018 nådde vi den första etappen genom att reducera vår energianvändning jämfört med 2008. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mått uppgick till 71 kWh/kvm Atemp.

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

Våra vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att vi ska ha minskat 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 ett ojämnare grundvattenbyte och reducerad tillgång på råvattnet. Utfallet 2023 blev 364 l/kvm vilket är 1 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under både år av lånat på grund av låg aktivitet under den dimensionerande perioden.



Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade bland nederbörd och översvämningar som är två av de största fysiska potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya tjänster som att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster för övervakning till exempel inneluft som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla befintliga fastigheter och bidrar där mänskor och företag i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera och kontinuerligt förbättra hållbarhetsarbetet och våra fastigheter. Vi kan erbjuda våra hyresgäster uppdaterad information om sina fastigheter, exempelvis förbrukningsdata för värme och el. Vi kan också erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka sin inomhusmiljö genom att exempelvis justera temperaturen i lokalen och boka konferensrum. Vi har också en digital tjänst för att hyresgästerna ska kunna rapportera in felanmälningar och synpunkter. Alla våra fastighetsnät är uppkopplade till ett digitalt fastighetsnät som möjliggör övervakning i den smarta staden, vi ser bland annat till att energi- 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 trivas, vilja och inte minst vilja komma tillbaka till kontoret.

Vårt uppdrag handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera entrévänliga trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trappan istället för hissen, men också om att erbjuda cykelgarage, möjligheter till träning som kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med syfte att förbereda våra kontor för hur arbetsmiljön och hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor Arenastaden är ett av våra egna kontor. Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Yta, LOA	Andel av samt. förvaltad yta, %
BREEAM In-Use	47	701 000	64
BREEAM-SE	10	345 000	32
BREEAM Excellent	2	18 264	1,7
Miljöbyggnad	1	5 143	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	60	1 084 207	100

[1] Det kan förekomma att en fastighet är certifierad med mer än ett certifieringssystem. I dessa fall har fastigheten räknats med i det certifieringssystem som är högst rankat.

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 deras unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark tillhörighet där vi ser varandra och sjunker vara för oskiftiga och driven 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 hälso- och miljöpolicy. Vi ska vara ett föredöme för alla och använd annat vår policy för kvalitetsbehandling ställer ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

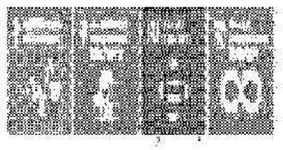
I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

- Engagerade medarbetare och hållbart arbetssätt
- Nöjd-med-Chef-Index i Great Place to Work.



Läs mer i hållbarhetsredovisningen på sidorna 32–33.

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

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

Hållbart arbetsliv

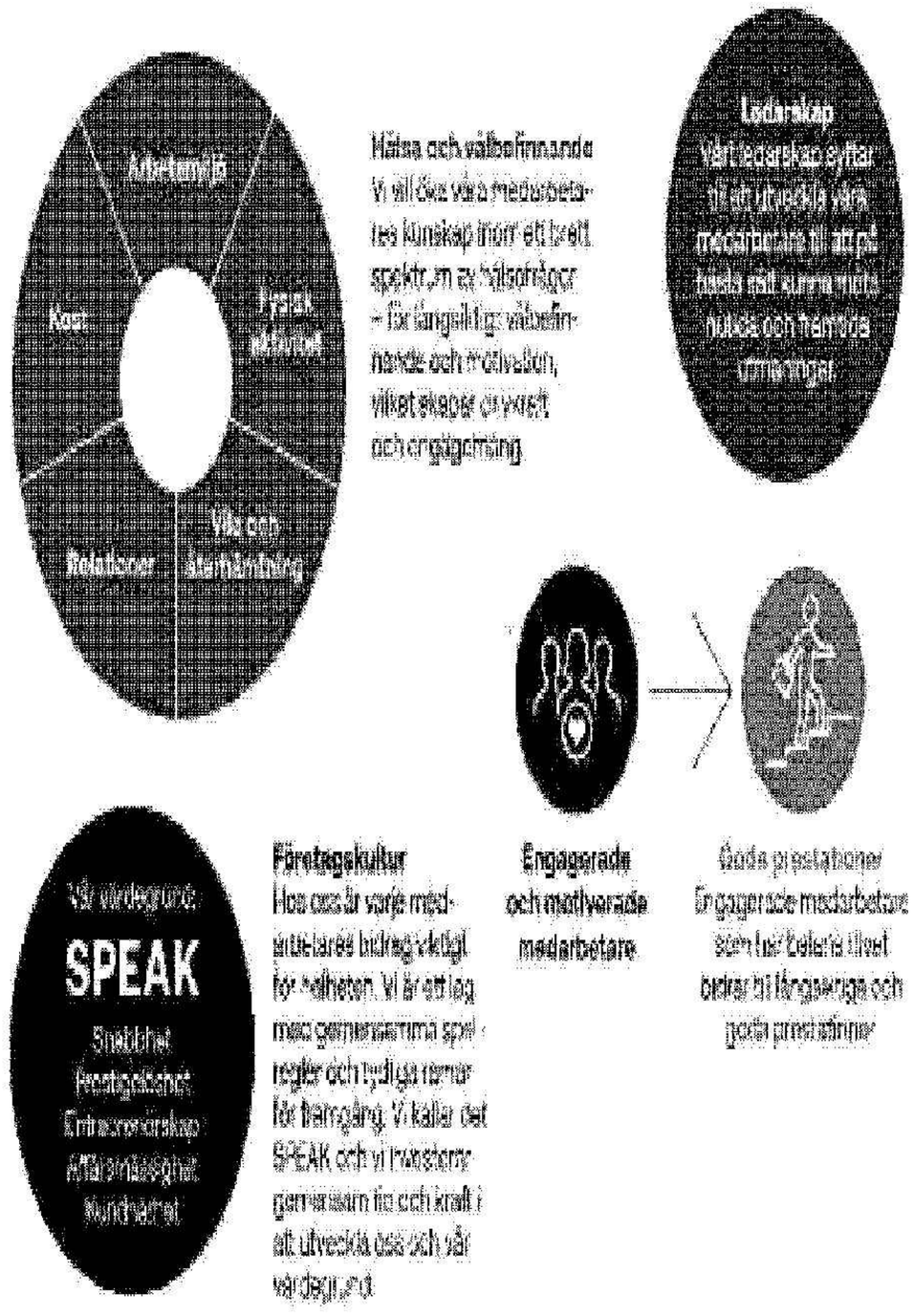
Vi har en vision att vara ”den hållbara medarbetaren som arbetsmiljöfrågor”. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför riskbedömningar och ser över möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer genomgår utbildning för att ge dem och våra medarbetare ett att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och trygg för att våra medarbetare, oavsett om de som arbetar hos oss, ska kunna på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt system för att systematiskt arbeta med arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar och genomförda undersökningar, så som utförda säkerhetsronder, incidenter och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur risker ska hanteras. Det finns rutiner och riktlinjer om säkerhet vid hantering av material som till exempel kräver särskild skyddsutrustning och arbetsuppgifter med särskilda risker som kräver särskild kompetens.

Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenter och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande arbetsmiljöarbete ökar kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet.

Med medarbetaren i fokus



Fokusområde Medarbetare

Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kring frågor som är ett bolagsbank 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 genomgång av tidigare och 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 på samtalen. Samtliga anställda erbjuds även en årlig mål- och utbildning med bland annat fokus på hållbart arbetssätt.

En viktig funktion inom företaget är vår talangråd. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det formella behovet av både utbildningsinsatser. Det har lett till att vi utöver traditionell kompetensutveckling och utbildning.

Vår syn på lika värde

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

Fabege Årsredovisning 2023

We have set overarching gender equality goals aimed at achieving equal distribution at all levels within the Company's management.

Medarbetare och miljö

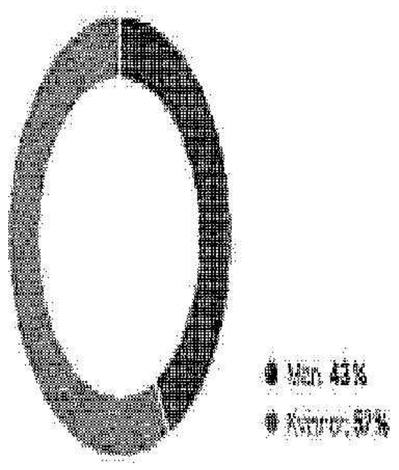
All våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är också att bidra till en hållbar livsstil. Det är ett bidrag till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för att transporter är den sektor i Sverige som har det största finansiella avkastningen och den största ansvarsdelen att forcera energiklivet. Vi ser det som naturligt att driva på mot ett hållbart resande. De bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånscykelpolicy främjar cykling.

Vår värdegrundsutbildning

Varje anställd medarbetare är viktig för vår framgång. Alla medarbetare som omfattas av vår värdegrundsutbildning och samman som avslutts är lika för alla. Avslutningen sker i form av Fabegedagar och är kopplad till ett årligt uppdaterat mål. Aktiviteterna är kopplade i form av utbildningen som ska gå till minst två professionella upp per anställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 av basbeloppet per heltidsanställd vilket motsvarade ett värde av 28 650 kr.

Könsfördelning

Styrelse



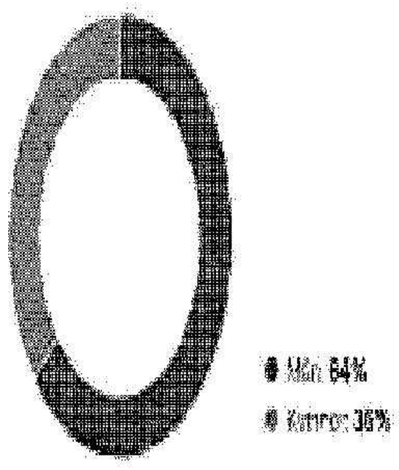
Koncernledning

Great Place to Work

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

Great Place to Work. 88 index

Fabege totalt



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

Styrning och löpande granskningar

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

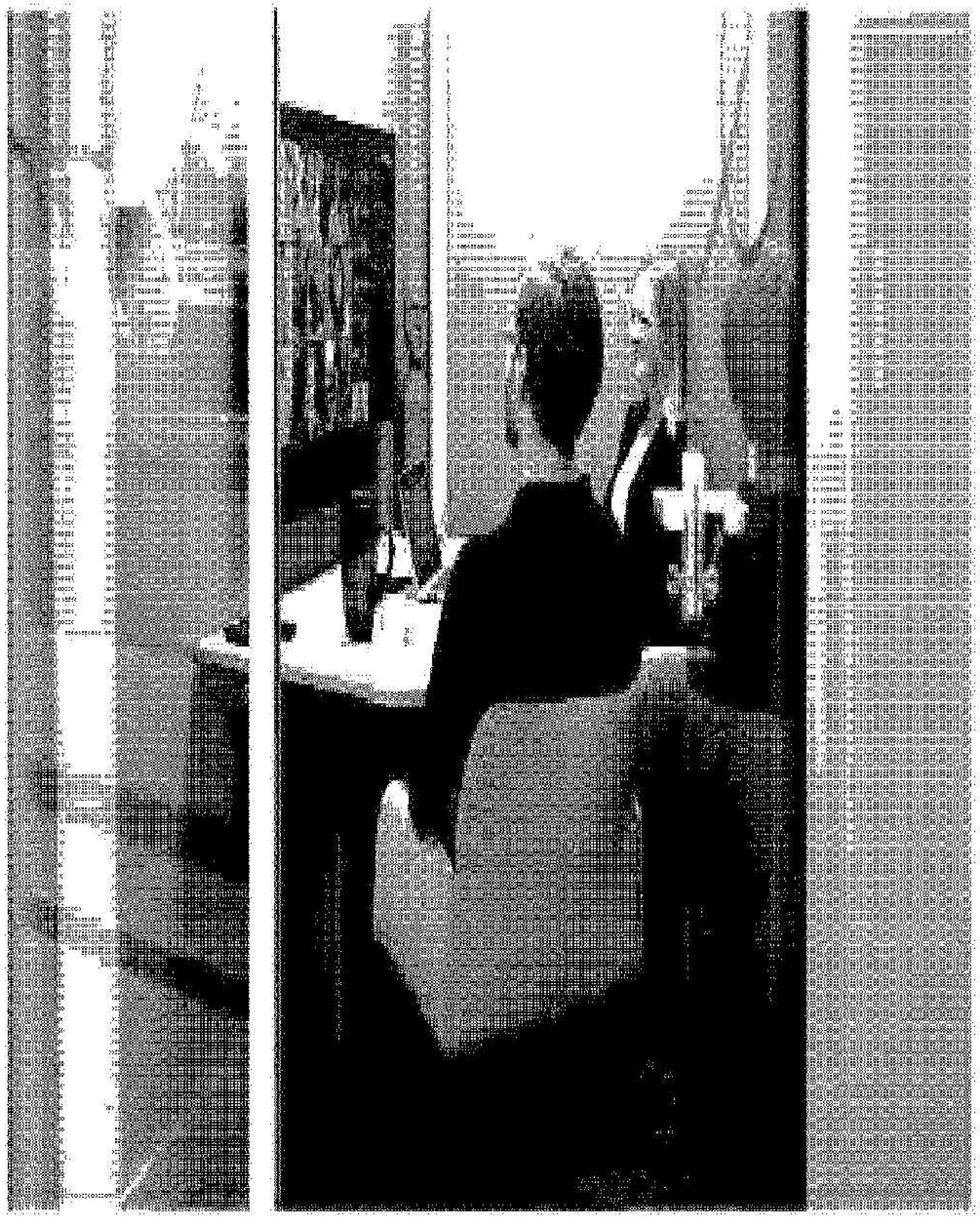
Under 2023 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra entreprenörer med vilka vi har ramavtal. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar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

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

Hög målsättning

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat våra strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 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 signeras. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt upptäcks via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.



Utvecklande samarbeten

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

Kvalitetsgranskning av tjänster

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

Trygga arbetsplatser

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

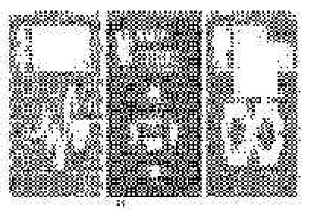
I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörers rättighet, miljö och mänskliga rättigheter

Mål

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



Fokusområde Leverantörskedja

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

Det är entreprenörernas som har arbetsledningsansvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojektet och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med entreprenörerna där vi spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med skyddsronder och tydliga skyddsanvisningar för hur och vilket material som ska användas och dokumenteras i vår databas.

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker säljs det upp bilder på farliga moment med informationstexter att hålla ögonen öppna. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetsmöten så att alla risker, tillbud och olycksfallshändelser är gjorda. Vi följer alltid upp samtliga anmälningspliktiga olycksfall och tillbud som inträffar.

Vi uppmuntrar leverantörerna och deras anställda att rapportera alla tillbud i stort som smått även om det är en olycksfallsfunktion som kan användas av alla parter på porten.

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 åtgärdning och dokumentation.

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallstillbud, antal rapporter (LTIF)	2

Rapporterade olycksfallstillbud (LTIF) har omräknats med antal timmar för samtliga projekt som vi har rapporterat in arbetstimmar för. Nyckeltalet LTIF räknas om till 200 000 arbetade timmar (motsvarar 100 anställda under ett år). Under året har det inträffat två olycksfallstillbud.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som ska ingå i vår värdekedja ska behöva registreras. En bedömning vid mötena kommer att genomföras på vår upphandlingsråd. Leverantören utför kontrollen mot, affärsidén, arbetsmiljö, affärsetik, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

2 Vid kontraktstecknande

Upphandlarkollegan är en bilaga till avtalen som säkerställer leverantörernas.

3 Avvikelsehantering

Det gör att kontakta avtala ansvarig och kompetenten avvikelser. Det finns även en avvikelsehantering för både externa som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden

Den årliga uppföljningen av vår hållbarhetsprogram. Granskningen för mig vad alltså är lyfta till. Granskningarna kan genomföras både internt eller av externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning
Ge leverantören kvitto

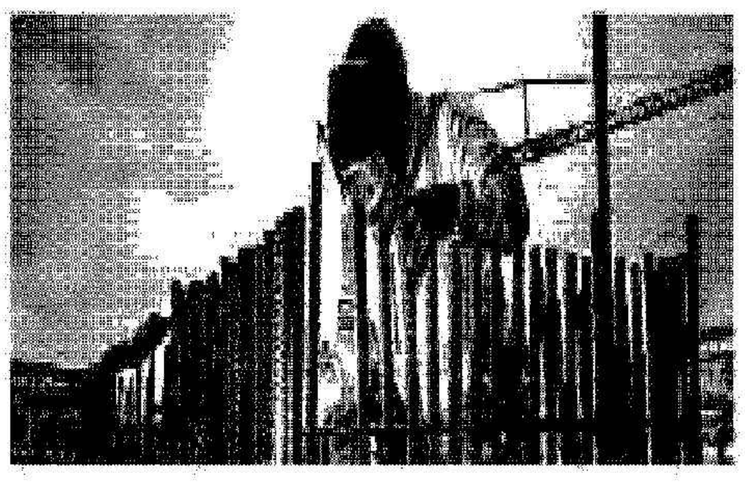
Vid mindre anmärkningar
Genomgång åtgärdsplan tas fram.

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 ense 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 verksamheter i Stockholmsregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet.



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 idag av gröna banklån och gröna obligationer. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapporterar gemensamt våra finansiärer som deltar diskussionerna 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 ramverk utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innebar bland annat att ramverket nu baseras på "the green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vårt arbete att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en halvering av CO_2 till 2030. Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatsprogram, varav vilket vi använder gröna certifikat används att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backup-faciliteten för certifikatsprogrammet är kopplad till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program

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

(Medium Term Notes) som etablerades 2018 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

Vi har därtill en utlåningspolicy som innebär att investeringar med hållbara strategier prioriteras vid ställningstaganden kring lån. Det återkommande analysinstrumentet Greenchar granskar det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. Dnb har utfärdat en second opinion med betygsatt "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 nyproduktionsprojekt, större renoveringar samt förvärvsfastigheter i vår förvaltning. Vi bedriver också nyproduktion (via nyproduktionsprojektbolag) och förvaltning av byggnader vilket gör att hela verksamhetsområden faller inom ramen för taxonomin. Vi har sedan 2021 försökt att utveckla vår verksamhet för att kunna rapportera med taxonomin då det blir en förutsättning för grön finansiering.

Då projekt vi tidigare avrapporterat arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nyproducerade större byggprojekt. Vi upplever att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6, men att vi inte är helt redo med målområde 4 och 5, detta på grund av otillräckliga förbyggåtgärden och tekniska lösningar av kontorsmarknaden, detta för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Vi söker att nå de övriga väsentliga till att av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringen (CCM), då det är det mål som är mest relevant för våra klimatrelaterade risker och möjligheter.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering gör det bättre villkor och därmed lägre räntekostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2023 med den som är anpassade till taxonomin som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet är 100 procent grön finansiering och därmed stärka vår finansiella ställning. I samband med försäljningen av Bergen Stockholm under 2022 minskade andelen till 89 procent. Under 2022 ersatte vi slutligen 100 procent av Bergen Stockholms lån med gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrelaterade risker och möjligheter enligt EU-taxonomin. Flera av våra projekt, i detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga risken.

En annan viktig del i vårt arbete är att säkerställa att vi har tillgången till fler som kan arbeta med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 95 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom ramen för 75 procent energiprestanda (en förutsättning för taxonomiförordningen) vilket är ungefär 100 procent av Sveriges kontorsbyggnader i Sveriges mest attraktiva byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 68 procent av omsättningen, 69 procent av investeringarna och 22 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information om vår fortsatta taxonomirapportering på sidorna 82–88

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1 Vi omfattas väsentligt av miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar

2 För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att vara ansedda miljömässigt hållbara (DNSH-kriterierna)

3 Vi uppfyller taxonomins minimikrav kring mänskliga rättigheter

KPI	Totalt, MKr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 [illegible]	[illegible]	0	68	62
Investeringar	[illegible]	[illegible]	0	69	63
Kapitalutgifter	3 [illegible]	[illegible]	0	22	16

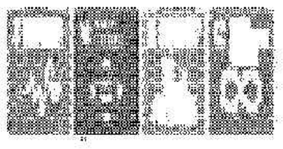
I korthet

Väsentliga frågor

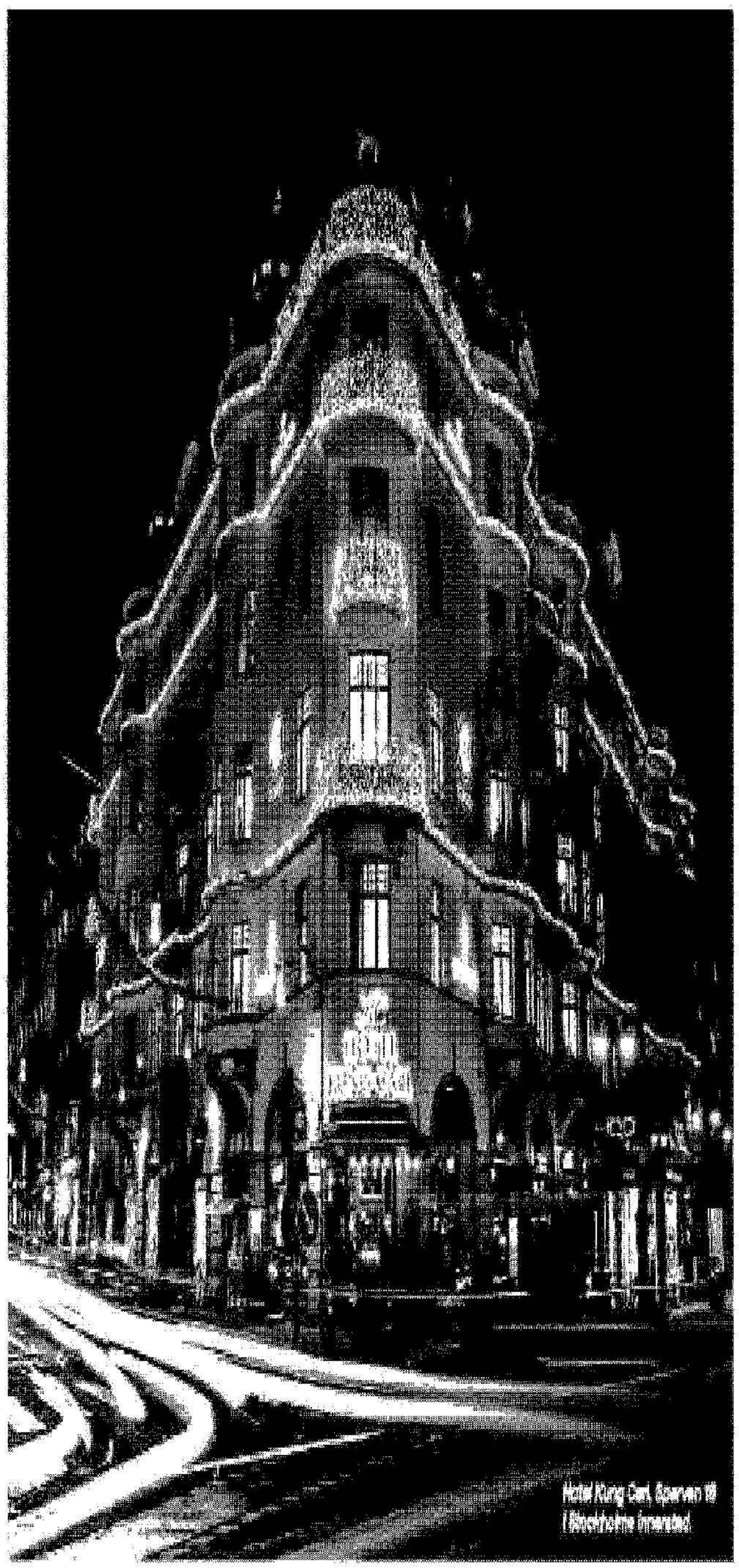
[illegible]

Mål

[illegible]



Fokusområde – Finansiering forts.



...värdeverksamhet. Dessa aktiviteter som huvudsakligen ska vara verksamhet beskrivs närmare i CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, mer läsare ansluta sig till kriterier kan vara aktuella att använda i kommande omklassificering. Övergångsmekanismer kan under kriterierna "Är att inte orsaka betydande skada (DNSH)" för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna sikta till mål 3 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter längsgår av mål 1. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt 5 % omsättning.

Kraven i EU-taxonomin ligger till grund för vårt mest värt hållbarhetsarbete. Därför beskriver vi vårt arbete med taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsunderhåll, löpande reparationer och underhåll samt kostnadsförenklig hyresgästanpassning. Enligt Sweden Green Building Council (SGBC) är det inte möjligt att särskilja dessa utgifter från övriga driftsutgifter. Därför har vi valt att använda oss av en förenklingsregel som innebär att vi redovisar samtliga utgifter för förvaltning och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Totalt uppgår 16 Mkr till investeringar i förvaltningsfastigheter. För mer information se not 7 och 16 på sidorna 109 respektive 111.

Redovisning av kapitalutgifter

Årets kapitalutgifter är förvärv samt aktiverade investeringsutgifter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr [illegible]

Grön aktie på Nasdaq

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

"Fabege strävar sedan länge efter ledarskap i hållbarhetsarbete för att minska klimatpåverkan från våra fastigheter. 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

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 att samverka 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 ola nuläge. Företaget. Här ingår vår decentraliserade driftav- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål riktiga delar som gör att vi kan möta kundernas krav på hållbara miljöer.

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara attraktiva, att erbjuda stora kompetenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är nyggt utökade kontakter, Nöjd- och BREEAM-certifieringar samt olika dialog samarbeten. Hållbarhetsrådet Area-stadsen är ett exempel på att sådant tillsammans arbeta. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på ett bättre sätt klimatmålen om reduktion av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Vänner på Operan, en av Kungliga Operans tre samarbetspartners som skapar förutsättningar för barn och unga att växa, kultur, och läsa mer i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklasser till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av rim, teater, musik eller möjligheter att se produktionen på huvudscenen.

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

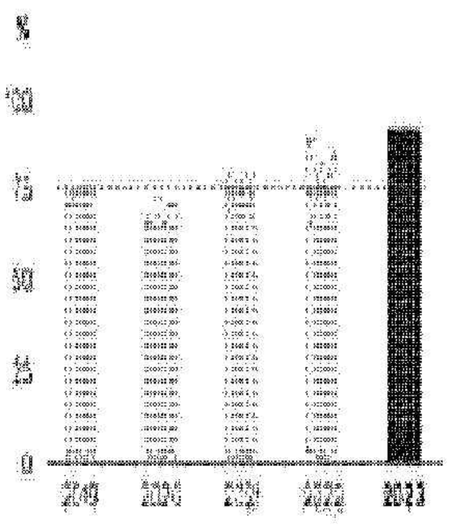
Hyror kopplat till hyresgästernas försäljning ökade för att bli i såväl avtal som avtalsdatum och avtalsstadd. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna, som är på våra stadsdelar och har egen personal, anställ som består av förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör att vi har en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika önskemål. Vid hjälp av vår serviceanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt underhålla 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 fokusmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för information, dialog och uppföljning som vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder för att följa upp genomförda kundundersökningar (Nöjd-Kund-Index), varav ett Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 98 procent att de skulle välja att bo i våra fastigheter för att livskvaliteten

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Andelen gröna hyresavtal, avtalsdatum

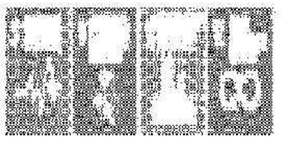
I korthet

Väsentliga frågor

- Goda relationer
- Säkerhet
- Kvarboende
- Energianvändning
- Hyresavtalsdatum

Mål

- Nöjd-Kund-Index (NKI) 2021 är lägst 80%
- Gröna hyresavtal, andel hyresavtal (M 2023: 65% av totalt hyresvärde, BEST)
- Gröna hyresavtal, avtalsdatum 2023: 90% (mål långsiktigt: 100%)



Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar våra uppdrag. Alla som lämnat en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom att ett enkelt knapptryck på den synbud som bäst beskriver upplevelsen. Om en synpunkt gäller en relation med hyresgästen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi ger en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och hur vi kan göra ännu bättre nästa gång. De synpunkter som har lämnats på Fabeges hyresgästundersökning är 86 procent, av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, målsättningen är 100 procent.

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 styr vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt övergripande gällande ansvarsfulla företagande är vår förankring hos alla i styrelsen, koncernledningen och övriga medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt hur vi agerar gentemot våra övriga intressenter.

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26–28 och Kunder på sidan 32.

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

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för 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 föreslå åtgärder eller eventuella misstänkta allvarliga oegentligheter, antingen via ledning eller anonymt rapporteringssystem. Våra medarbetare måste uppmärksamma och styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

Det är bolagsledningens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter används vår visselblåsarfunktion som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och ska med uppmärksamma 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 ärendena följs upp. Under 2023 rapporterades inga incidenter via vissa bokslutsanmälan.

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och underlätta 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 ansvarsfull 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 transparant och med försiktighet. Vi ska ha en etisk, lagenlig och affärsmässigt motiverad skattehantering och helst undvik från uteblivande eller avsevärd skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns på vår webbplats.

I korthet

Väsentliga frågor

- Affärsetik
- Skatt

Mål

- Årligen utbilda samtliga medarbetare i uppförandekoden 100 %

Läs mer om vår hållbarhetsstrategi på sidan 12

Ramverk

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

Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi utgår med SPEAK och vi investerar gemensamt till och kraftfullt i att utveckla oss och vår värdegrund.

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målformulering
Andel nöjda invånare, %	80	84	100% anmälningsärenden besvarade

Fastigheter

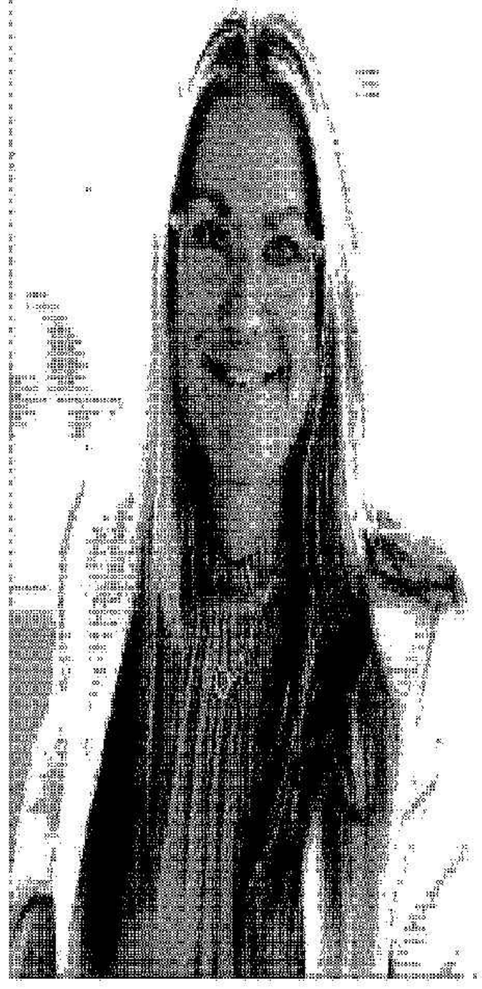
	Utfall 2023	Utfall 2022	Målformulering
Energiprestanda för fastigheter, elförbrukning, kWh/kvm	71	73	70 kWh/kvm år 2025
Fastighetsrelaterade utsläpp från värme och kyla, kg CO2e/kvm	1,7	1,5	Minska fastighetsrelaterade utsläpp med 2,5 kg CO2e/kvm år 2025
Fjärrvärmeåtervinning, %	89	94	95% av värmen återvinns
Vattenförbrukning, liter/kvm	284	327	Minska vattenförbrukningen per kvm Atrium med 7% per år, från 2022 med 25%
Miljöcertifierade förvaltningsområden	3/4	4/5	
Miljöcertifierade förvaltningsområden, andel av totala ytor, %	100	100	100% av ytorna ska vara miljöcertifierade enligt BREEAM-SE minst certifieringsnivå Excellent
Miljöcertifierade förvaltningsområden, andel av totala ytor, %	100	100	Samtliga förvaltningsområden ska vara miljöcertifierade enligt BREEAM-In-Use minst certifieringsnivå Very Good vid årlig uppföljning och Excellent vid omcertifiering
Andel miljöanpassade bilar - elbilar/laddhybrider, %	98	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	84
Scope 2	271	1 898
Scope 3	19 258	26 709
Totala utsläpp 1-3	19 529	28 691
Utsläpp per kvm Atrium	1,7	2,5
Utsläpp per anställd	1 395	2 049

1 Från 2023 ingår även mobila utsläpp i tjänsteresor och pendling.
2 Mer genomförda aktiviteter för att minska utsläppen 2023.

Klimatgasutsläpp (Växthusgasprotokollet) Scope 1 och 2, år 2023, har inte verifierats av tredje part. Scope 3 ska rapporteras enligt GHG Protocol Corporate Value Chain (Scope 3) Standard senast den 31 december 2024 för räkenskapsåret 2023.



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

MIA HÅKANSSON, HÅLLBARHETSCHEF

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Medarbetarengagemang, Great Place To Work. Trust Index©	88	87	Bibehålla Great Place To Work. Trust Index© på minst 85
Andel av medarbetarna som har en årlig medarbetarsamtalsplan, %	100	95	Cirka 100% av medarbetarna ska ha en årlig medarbetarsamtalsplan
Årlig kunskapsinvestering, %	2,9	3,2	Bibehålla en årlig kunskapsinvestering på 3% av totala personalkostnader samt kontinuerlig kompetensutveckling
Jämställdhet, chefsbefattningar, % kvinnor/män	50/50	50/50	Andelen kvinnor och män ska vara 50/50
Jämställdhet, övriga befattningar, % kvinnor/män	38/62	40/60	Andelen kvinnor och män ska vara 50/50
Jämställdhet, styrelse medlemsbefattningar, % kvinnor/män[1]	38/62	38/62	Andelen kvinnor och män ska vara 50/50

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Andelen tjänsteinköp som omfattas av leverantörskrav, %	100	90	Samtliga tjänsteinköp ska omfattas av leverantörskrav och genomföras

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Nöjd Kund Index	81	81	Minst nivå 80
Andel hyreskontrakt, andra hyresområden, %	48	100	Andel hyreskontrakt med miljökrav ska uppgå till 100% av hyresområden
Andel hyreskontrakt, andra hyresområden, %	61	59	Andel hyreskontrakt med miljökrav ska uppgå till 100% av hyresområden

[1] Andel kvinnor och män i styrelse, ledningsgrupp och koncernchefer.
[2] Nytt mål som införts i samband med uppdaterad hållbarhetsstrategi.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Andel utbildade i vår uppförandekod	92[2]	100	Att halva utbildningsinsatserna ska genomföras med fokus på affärsetik, antikorruption och konkurrens

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

Gunilla Cedervall, VD och CEO

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

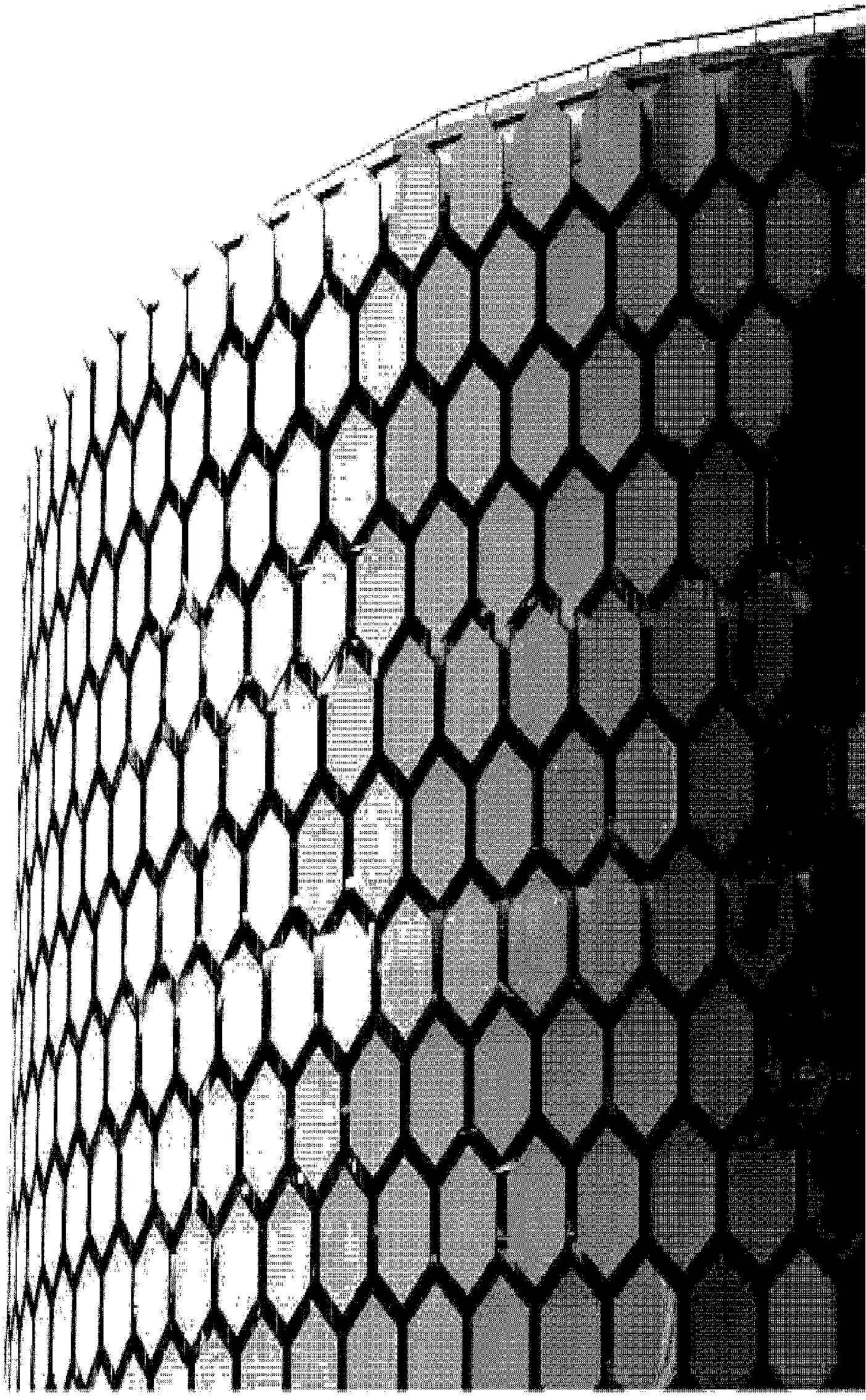
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Ordförandens kommentar 61
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstyrningen 2023 65
Rapport om internkontroll 67
Styrelse och revisorer 69
Koncernledningen 71

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 76
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 95



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 transaktionsinriktat kundnära förvaltningsuppdrag. Inom koncernen ingår Bloxer Baseload, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans unika möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samverkansfastighetskluster skapas även kundnärvaro och tillsammans med en mycket god miljöcertifiering som ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och låg miljöpåverkan.

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 32 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 73,1 Mdkr (66,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsregionens arbetsmarknad växer generellt och bidrar stabila hyresvärden, också i konjunkturens lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tillkommer 155 000 nya arbetstillfällen i regionen, vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Befolkningen växer med 200 000 personer, vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Stockholmsregionen har en stark ställning som kunskapsintensiv region med en stor andel högutbildade och en hög andel av befolkningen i arbetsför ålder. Detta ger goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt i regionen.

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 32 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 73,1 Mdkr (66,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsregionens arbetsmarknad växer generellt och bidrar stabila hyresvärden, också i konjunkturens lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tillkommer 155 000 nya arbetstillfällen i regionen, vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Befolkningen växer med 200 000 personer, vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Stockholmsregionen har en stark ställning som kunskapsintensiv region med en stor andel högutbildade och en hög andel av befolkningen i arbetsför ålder. Detta ger goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt i regionen.

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 32 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 73,1 Mdkr (66,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsregionens arbetsmarknad växer generellt och bidrar stabila hyresvärden, också i konjunkturens lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tillkommer 155 000 nya arbetstillfällen i regionen, vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Befolkningen växer med 200 000 personer, vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Stockholmsregionen har en stark ställning som kunskapsintensiv region med en stor andel högutbildade och en hög andel av befolkningen i arbetsför ålder. Detta ger goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt i regionen.

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom omvandling, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en närvarande partner som med mänsklighet 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 omställning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas på annan plats på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår ambition att vara ett hållbart och lönsamt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och innebär ansvar på olika sätt vårt medarbetarteam, hur vi agerar på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med processer och omvärld, hos de kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som fastighetsbolag är det viktigt för oss att ha ansvar för att vår fastighetsverksamhet och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att bidra att det byggs väl och kontor som bostäder, service och restauranger med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. För enskilt mål påbörjas innebär till exempel att fastighetsnära miljöcertifiera, att samarbeta aktivt på 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 förmåga att nå våra resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och att aktivt kommunicera samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Lång tid med stabilt kassaflöde

Att möta varje kund för en unikt specifika behov och skapa långsiktiga värden för kunden är basen i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunder, vilket skapar förtroende och ömsesidig kvalitet.

Förädling

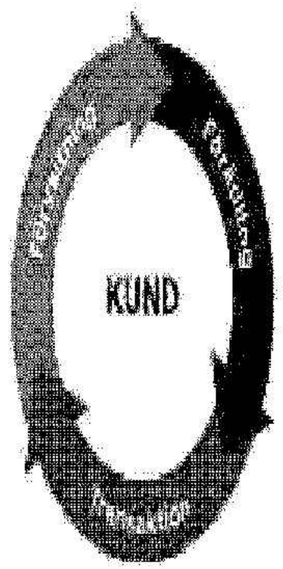
Skapar värden
- ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ny produktion är en del av vårt uppdrag för att tillgodose kundernas behov. Vår målsättning är att attraktiva långsiktiga investeringar skapas i form av nya fastigheter som förädlar delar av kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
- ökar potentialen i portföljen

Fastighetsaffärer är en viktig del av förmågan att realisera det värde vi skapar i förädlingsprojekten. Vi möjliggör kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt genom både förvärv och försäljningar.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	95
Hyresvärde, Mkr	31 672	31 774	31 159
Nettouthyrning, Mkr	692	49	457
Överskottsgrad, %	75	72	76

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvade andra hälften av delägaren Kaserntorget, en gemensägd fastighet i Påkallaområdet i Malmö, för byggnation av bostäder i kvarteret Ängen 7 och Gårdar 12 till Mnkr. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 39 Mnkr. Övre avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Förbegås projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ökade till 1 miljard under året och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet bidrog till ökade kassaflöden och värden. Under 2023 färdigställdes bland större projektinvesteringar avslutade Kvarn 4, Sekira Staruvd i samband med att hyresgästens verksamhet med Stadium Vidare fattades beslut om nyproduktion av nästkommande bostadsetapp Hagia Norra.

Hyresgästanpassningen för Convendum Hägern Mindre 7, Drottningatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har sedan dess flyttat in. Den sammantagna projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper också enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar och byggstarterna som delvis till följd av ökade kostnadsläget ligger lokalt på en högre nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj, uppgående till 1 107 Mkr (2 267) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter, investerat kapital i förvaltningsportföljen, som uppgick till 1 007 Mkr (830), om avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 368 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 824 Mkr (2 340). Övriga intäkter om 1 Mkr avsåg elektricitet i samband med försäljningarna med cirka 1 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till nyanskaffningar som bidrar i kvartal av årsskiftet, högre parkeringsintäkter och en positiv retroaktiv hyresjustering under perioden varav Convendum Hägern i Malmö i Stockholm 38 var den största. Detta motsvara delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets omklassificering från Nolan 4 den 31 mars 2022. Förändringen av fastighetsskatten

Fortsätter på nästa sida

Nettoomsättning

Mkr	2023	2022
Hyresintäkter	3	3
Fast ghetsskatt	374	362
Värmeverksamhet	42	18
Stämpelskatt	77	38
Energiskatt	91	23
Summa	395	922

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procentig överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsvärdet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 228 Mkr (-957).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 26 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 58 procent (44). Förvaltningsvärdet uppgick till 29 Mkr (13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (12). Projektvinsten motsvarar en resultatföring till 9 % av försäljningsvärdet vid bedömning av avslutsvärden i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-71), som ett driftsöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultat uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -25 Mkr (6). Mer information om segmentsredovisningen framgår av segmentsrapporten not 5 på sidan 106.

Goodwill

Redovisad goodwill om 208 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Bilgan Bostad.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och marktillgångar. Vår årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78 Mdkr (66,2).

Exploateringsfastigheter

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

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	2	2
Fast ghetsskatt	374	362
Värmeverksamhet	42	18
Stämpelskatt	77	38
Energiskatt	91	23
Summa	395	922

Skatt

Årets skattekostnad/-intäkt uppgick till 1 882 Mkr (-538) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på kvarstående beskattningsbart resultat. Räntebegränsningsreglerna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

Den väsentliga skillnaden mellan uppskjuten skattekostnad/intäkt och aktuell skatt, vilka i huvudsak består av fastighetsförsäljningar, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,6). Vidare samordningar beräkning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras det skattemässiga resultatet motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. De fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget gjorts bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan redovisat och beskattningsbart värde och skattemässiga underskott till cirka 4,4 Mdkr (5,6). Detta uppskjutna skattefordran uppgick till 0,9 Mdkr (1,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-416	-573
Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 821	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 305	10 195

Verksamhetens resultat forts

Värdeuppgång per årsskiftet till 516 Mkr (362), varav pågående projekt 201 Mkr (372) och exploateringsfastigheter förkommande värdeökning 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 1 662 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per stamaktie 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 1 316 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (-503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -390 Mkr (-9 232), varav förvärv av förvaltningsfastigheter uppgick till -1 240 Mkr (-1 908). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet av fastighetsförsäljningar samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -209 Mkr (311). Förändringen i jämförelse med föregående år om -760 Mkr (1 240) består av värderingar i fastigheter, investeringar och utdelningar uppgående till 6 Mkr (6).

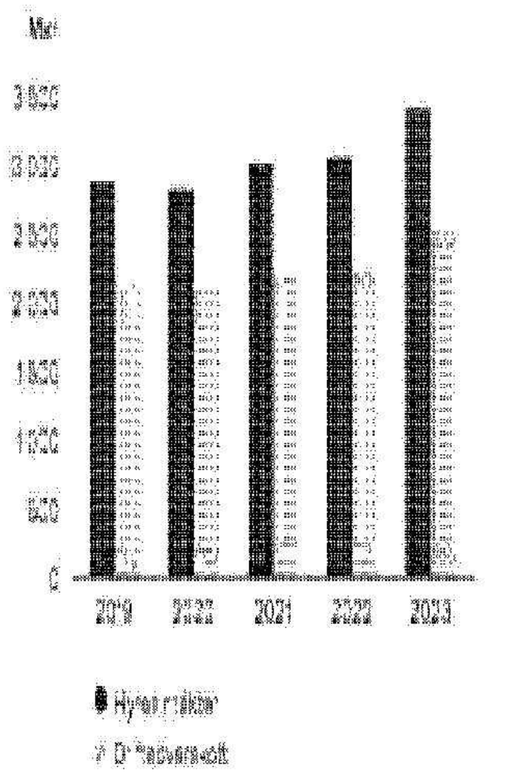
Styrelsens arbete

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

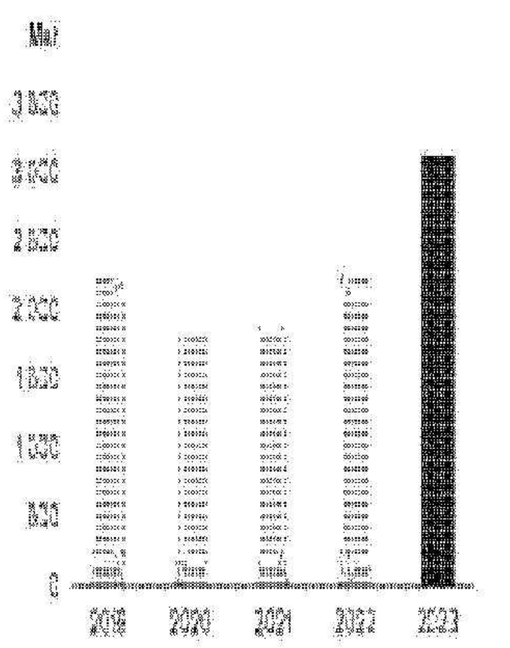
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda omräknat på heltidsbasis och motsvarar antal heltidsanställda. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Singer Backstad. Sex anställda har på egen begäran övergått till bemanningsföretag under året.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Varav cirka 3 500 Mkr är ännu ej verkställda projekt.

Finansiering

Kapitalstruktur

Vårt finansiella mål är att långsiktigt ge en avkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

Finansiering 2023

Den på de finansiella marknaderna rådande osäkerheten har medfört en försiktighet från långivarnas sida till bank, företagscertifikat och obligationer. Räntebetalande skulder uppgick vid årsskiftet till 32,3 Mdkr och fördelade sig på 12 banker, 7 obligationer i samarbete med företagscertifikat och 1 bilateral lån. Vi har möjlighet att använda en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till 95 % av förhållande villkor. Under året har antalet banker ökat med två och vi har tecknat MTN-program och via SFF Bostadsobligationer refinansierat löpande obligationslån, motsvarande sex månader. Den förfallostruktur vi har bedömer vi nya banksamtalen som totalt 3,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter ersatte med befintliga lånevillkor, 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 fullt ut att det vid varje given tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Därutöver har backup-faciliteten för certifikatprogrammet uppgått till 2,0 Mdkr. Den nyttjade kreditfaciliteten har årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,5). I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt -83 Mkr (-21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	40
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 60	42
Skuldkvot, ggr	Max 12,0	11,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 462	33 341
Varav säkerställda MTN, Mkr	9 253	10 702
Varav säkerställda SFF, Mkr	784	825
Varav säkerställda certifikat, Mkr	1 650	2 787
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	6 960	7 460
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,7
Räntebindning, år	3,1	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	65	88
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,8	4,8
Genomsnittlig räntekostnad inkl. säkringar, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. säkringar, %	3,04	2,31
Belåningsgrad, %	42,6	46,2
Soliditet, %	40	39

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utnyttjanden lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	8 870	8 870
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 650	1 650
Gröna lån, övriga, Mkr	27 655	20 688
Total grön finansiering, Mkr	**39 842**	**32 992**
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt lånerutbymme, Mkr	**40 815**	
Varav mitt gröna lånerutbymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom god åtkomlighet till bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämn förfallostruktur på våra finansieringskällor för att undvika koncentrationsrisker med de större finansiärerna har hög prioritet. Vi har vuxit att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att utveckla våra långsiktiga relationer med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

Vi ska som huvudregel dela ut skattekostnaden, lämna den del av bolagets överskott som inte behövs för att kontrollera eller utveckla verksamheten. Med hänvisning till osäkerheten i omvärlden har styrelsen ansett att utdelningen varaktighetsmässigt inte bör överstiga 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från försäljningar efter skatt.

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig hållbar verksamhet. Förutsättningarna är viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långsiktiga ingångna av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska obligationsmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, främst på förhandsuppsättningar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en strävan efter att långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,1 år (3,7).

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 alla frågor bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och räntekapitalinvesterare. Grön finansiering är en naturlig förlängning på det hållbara fastighetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förbättrade relationer med våra finansiärer.

Alla våra finansiella aktiva banker som exempelvis innehar, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknaden samt möjlighet till förlängd finansieringsförfallo. 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 medlemsorganisationen Nasdaqs fastighetsrelaterade kriterier för grön finansiering. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Gröna investeringar ska bidra till en second opinion med bedömt medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas skuld vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för dessa. 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 projektet, ramverk, second opinion, årsrapportering med mera på fabegesagafinansiering.

Säkerheter

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

Covenanter

Våra långivande gällande covenanter är huvudsakligen i de olika kreditavtalen och regelverk. Förutom borgenärsförklaring, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av avsedda belåningsgrad avgås på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntesäkring

Räntesäkring görs med hjälp av räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (3,7) exklusive säkringsredovisning. Justerad räntebindning inklusive säkringsredovisning uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen består av traditionella ränteswappar om totalt 18,6 Mdkr samt två ingångna swappar med förfall till och med 2032 och har en fast löpande räntenivå mellan -0,6 och +1,30 procent. De säkringsredovisade

Finansiering forts.

...ansvarsområden med förfall upp till tio år med kvar att löpa ska ...ersättas av banken efter en period om 3–6 månader. Derivatportföljen omfattar ränteswappar och fastighetsindexerade ...ersättningar. Det bokförda värdet på derivaten uppgick per 31 december 2023 till -688 Mkr (-1 288). Värdeförändringen är av redovisningstekniska skäl och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om finansiella risker och känslighet av dessa i not 3 på sidorna 100–104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 339 783 144 aktier (339 783 144). Samtliga aktier har samma rättigheter och lika stor andel i bolagets kapital. Kvotvärdet, uppgår till 15,00 kr per aktie. Fabege äger inga egna aktier, medför aktier, vilket innebär att samtliga aktier i bolaget...

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetal, %
Blackwall AB	19,8
Cevian	12,0

Antalet aktieägare per årsskiftet var Fabeges ...aktieägarförteckning och Euroclear ...ansvarsområde uppgick till totalt 357 167 aktier motsvarande 0,43 procent (5,42) fastigheter.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen ...mandat att, längst till 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 18 209 048. Återköpen har genomförts till en anskaffningsvärde om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av samtliga utestående aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

Finansiell ställning

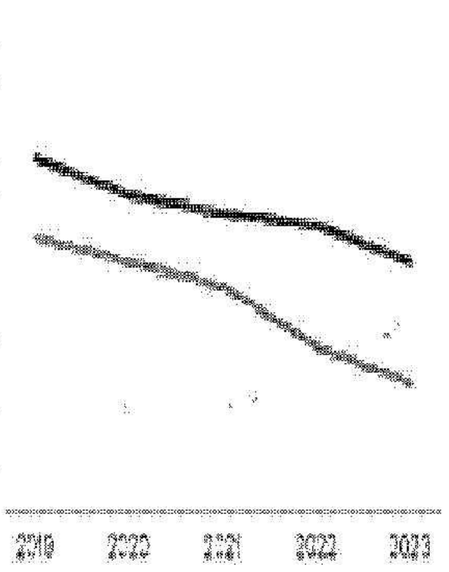
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställts av styrelsen. Finansavdelningens huvuduppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl anpassad och kostnadseffektiv finansiering. Riskexponeringen ska stå i relation till omsättningstillväxten och hålla låg risk. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Likviditet

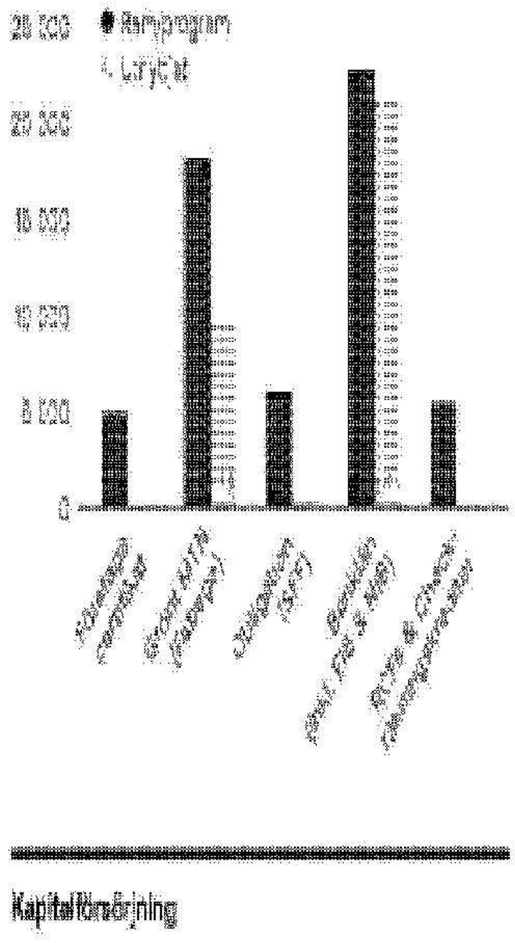
Likviditeten i det fastighetsanknutna verksamhetsområdet, där hyresintäkterna kommer in levereras även medlen till löpande kostnader för att kunna hålla en jämn utbetalningsnivå över tiden.

Den typ av revolverande kreditavtal som vi använder oss av möjliggör att behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att ...rkliva överskottslikviditet.

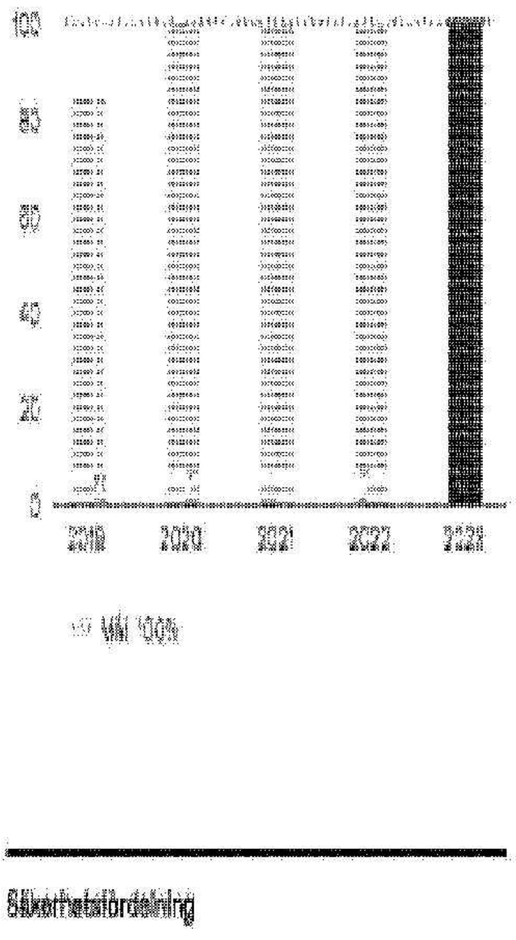
Finansiering



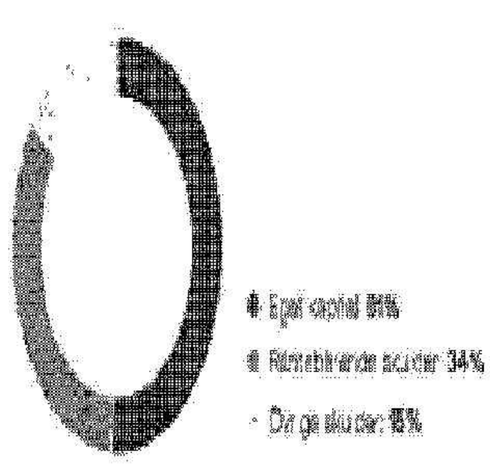
Fördelning finansieringskällor



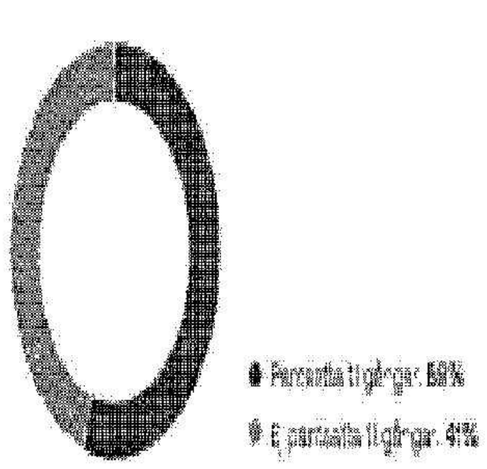
Återköp finansiering



Kapitalförvärvning



Räntebindningsstruktur



Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Cert-/obligationsprogram	1 658	1 658
<1 år	7 679	7 679
1–2 år	7 419	3 419
2–3 år	8 500	8 050
3–4 år	765	765
4–5 år	2 825	2 825
5–10 år	8 150	8 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 938	1 938
Totalt	**39 942**	**32 942**

Räntelöptidsstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1 år	14 958	3,57	45
1–2 år	2 500	0,97	8
2–3 år	3 500	3,05	11
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 275	1,67	10
5–6 år	2 000	0,80	6
6–7 år	850	3,39	3
7–8 år	900	3,72	3
8–9 år	600	4,08	2
9–10 år	3	0,50	0
11 år	3	0,50	0
Totalt	**32 982**	**3,04**	**100**

Känslighetsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är förenade för känslighetsvariationer. Kalla och snöriska vintrar innebär exempelvis högre kostnader för upprustning och underhållning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteter på hyresmarknaden är känslighetsvariationer. Konjunkturförändringar påverkar efterfrågan på kontorslokaler och därmed kvarsittare och nyuthyrningar under kommande år.

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under första halvåret med fortsatt stabila hyresnivåer. Utvecklingen gällande fastighetsvärden är mer osäker och indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsas framöver på grund av omförhandlingar inte minst inför det gällande budget.

På långsiktigt perspektiv anser Fabege att tillgängligt och attraktivt läge är avgörande. Under hösten 2023 har Fabege tecknat ett hyresavtal med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) om 30 000 kvm i Arenastaden. Hyresavtalet är ett bevis på att Fabege har ett attraktivt läge och fastighetsbestånd som är efterfrågat av hyresgäster med höga krav på hållbarhet och flexibilitet. Fabege har förvärvat en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i nya områden genom det förvärv som gjordes under det senaste året. Genom förvärvet av Vallgår Specialfastigheter i början 2021 tog vi steget mot en mer komplett stads- och bostadsutveckling som omfattar nyckelkompetenser bostadsrätter. 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 står följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 245 588 065
Årets resultat	-139 538 428
Summa	**3 245 732 883**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas med 2,80 kr per aktie	906 358 773
Balanseras i ny räkning	2 339 374 110
Summa	**3 245 732 883**

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har övervägt en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och detta möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utan alla måttet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om cirka 35 procent och en nettoskuldsättningsgrad om minst 2,2 uppfyllda även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolagets och koncernen har goda förutsättningar att fullgöra förfallna och eventuella framtida åtaganden. Planerade investeringar har beaktats vid bedömningen av den framtida utdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagens och koncernens förmåga att göra nödvändiga affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Moderbolaget har vidare tillgångar som skulder väsentligt överstiger och därmed enligt 4 kap. 14 § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -833 Mkr (i 2023), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga väsentliga förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte omfattats av ovan angivna. Därutöver har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den konkurrensutsatta fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin mest fokus främst på tillväxtområden 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 kassaflöden, när den öppna verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi verkar efter ansvarsfull och hållbar och ansvarsfull förvaltning, vilket innebär hantering av risker för kompetens- och brand- samt kulturpåverkan, miljöbelastning, etiska överväganden och mänskliga rättigheter. I vår digitaliserade värld utgör också cyberhot och risker för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Förbergs följer samhällsutvecklingen och vi ligger löpande framme när det gäller att ta vara på digitalisering och säkerhetsbackning, säkerhet, avseende utbildning och uppföljning av utfallen av fastighetsrisker. 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 vår arbetssätt. Förbergs olika processer har som beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt vantbrande också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresmarknad – konjunktur		
Hyresmarknad – lokalregion		
Hyresmarknad – hyresnivå		
Fastighetsvärden		
Omsättningsförmåga		
Fastighetsförvaltning		
Projekt- och byggrelaterade risker		
Projekt – utförande		
Fastighetsförsäkringar		
Bostadsutveckling		
Fastighetsskador		
Fastighetsförvärv		
Fastighetsförsäljningar		

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Påverkan på miljön		
Klimatförändringar		
Klimatpåverkan – utsläpp		
Klimatpåverkan – energi		

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Fel vid skattedeklaration		

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutor och oetiskt beteende		

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning		
Beroende av nyckelpersoner		

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Externa aktörer, påverkan		

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Intern styrning och kontroll		
Media, omvärlden		
Kommunikationsansvar, Förberg		
Systematiskt integritetsarbete		

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Väsentliga framtida förändringar i den långsiktiga risken för en väsentlig värdeförändring i värdet på fastighetsportföljen. Värdeförändringar som uppstår på kort sikt kan påverka resultatet under en period och är svåra att förutse. Hyresintäkter och fastighetskostnader påverkas av marknadsförhållanden. Stockholm har länge haft en god tillväxt med ökande efterfrågan på hyreslägenheter och kommersiella lokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturosäkerheten. Vi motverkar en förbättrad värdetillväxt och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna påverkas också av förmåga att följa av index- och förändringsklausuler, projektverksamhet och förvärvade eller avyttrade fastigheter samt förändringar i driftkostnader och fastighetsskatt.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+1	233
Hyresnivå, kommersiella lokaler	+1	32,3
Bostadsmarknadsförhållanden	+1	45,0
Fastighetskostnader	+1	5,9

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kortsiktig 2023
Hyresintäkter – investeringsnivå, konkurrenskraft	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Konsekvens av omvärldsfaktorer påverkan av ökande marknadsnivå och ökad efterfrågan på attraktiva lokaler. Normal nivå av tillväxt för nuvarande befolkningsutveckling och konjunkturläge. Vår portfölj är väl anpassad för ökad efterfrågan på attraktiva lokaler. Risken har ökat på grund av förväntad lägre tillväxt i Stockholm och lägre konjunkturläge.	Kort uppsägningstid på de flesta av våra hyreskontrakt gör att vi snabbt kan anpassa oss till förändrad efterfrågan. Det är också en fördel att vi har en diversifierad kundbas med olika typer av verksamheter och kontrakt med olika förfallotider. Bedömningen är att vi har en god förmåga att hantera risken. Vi har en stark kundrelation och god kännedom om våra kunders behov och förutsättningar. Vi har en hög andel kontor i attraktiva lägen med god kollektivtrafikförsörjning.
Hyresintäkter – värdeutveckling	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Vår omvärldsanalys är att fastighetsmarknaden kommer att präglas av lägre värdeutveckling än tidigare år. Detta kan innebära att värdet på vår fastighetsportfölj minskar. Förändring av värdet på fastighetsportföljen påverkar hyresintäkterna indirekt genom att marknadsvärdet används för att beräkna hyresnivån. Hyresintäkter är beroende av konjunkturutvecklingen och efterfrågan på kontorslokaler och hyresnivån och värdeutveckling. Ändrad användning av fastighetsbeståndet och förändrade förutsättningar för kontorsmarknaden kan påverka värdet på fastighetsportföljen.	Risken för värdeförändringar är större i förvaltningsportföljen än i projektportföljen. Därför är förvaltningsportföljen mer känslig för förändringar i värdet på fastighetsportföljen. Fastighetsmarknaden är just nu präglad av osäkerhet och låg transaktionsvolym. Långsiktigt är fastighetsmarknaden i Stockholm attraktiv, vilket innebär att vi har en god förmåga att hantera risken. Vår värdering av fastighetsportföljen genomförs av externa värderingsmän. Vi har en god förmåga att hantera risken. Vi har en god förmåga att hantera risken. Vi har en god förmåga att hantera risken. Utvärderingsgrad uppgår i förvaltningsportföljen till 6,1 procent (6,0). Värderingsmodellen innebär att värdet på fastigheten ökar med 1 procent.
Hyresintäkter – uppsägning	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Vår omvärldsanalys är att fastighetsmarknaden kommer att präglas av lägre värdeutveckling än tidigare år. Detta kan innebära att värdet på vår fastighetsportfölj minskar. Förändring av värdet på fastighetsportföljen påverkar hyresintäkterna indirekt genom att marknadsvärdet används för att beräkna hyresnivån. Hyresintäkter är beroende av konjunkturutvecklingen och efterfrågan på kontorslokaler och hyresnivån och värdeutveckling. Ändrad användning av fastighetsbeståndet och förändrade förutsättningar för kontorsmarknaden kan påverka värdet på fastighetsportföljen.	Risken för värdeförändringar är större i förvaltningsportföljen än i projektportföljen. Därför är förvaltningsportföljen mer känslig för förändringar i värdet på fastighetsportföljen. Fastighetsmarknaden är just nu präglad av osäkerhet och låg transaktionsvolym. Långsiktigt är fastighetsmarknaden i Stockholm attraktiv, vilket innebär att vi har en god förmåga att hantera risken. Vi har en god förmåga att hantera risken. Vi har en god förmåga att hantera risken. Utvärderingsgrad uppgår i förvaltningsportföljen till 6,1 procent (6,0). Värderingsmodellen innebär att värdet på fastigheten ökar med 1 procent.

Risker och möjligheter forts

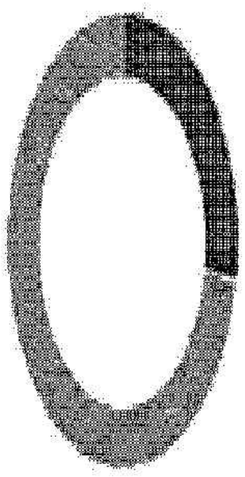
Marknad och affärer forts

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallotidpunkt	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024	573	1 052	17
2025	508	1 028	16
2026	387	1 080	17
2027	336	457	14
2028	69	170	5
2029-	80	1 629	26
Kommersiella ytor	1 447	3 816	65
Bostadskontrakt	705	23	1
Övergångskontrakt/arrenden	619	234	4
Totalt	2 256	3 816	100

[1] Varav ca 1 163 mnkr avser avtal som förlängts automatiskt om ingen uppsägning sker i tid

Tio största kunderna, kontraktsvärd årshyra



- Tio största kunderna: 28%
- Övriga kunder: 72%

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Finansiella motparter	Sannolikhet: Konsekvens: Om någon av bankerna som Fabege har avtal med skulle hamna i ekonomisk kris och inte kunna fullgöra sina åtaganden kan det påverka bolagets möjlighet att få tillgång till kapital och likviditet. Det kan i sin tur påverka bolagets förmåga att betala räntor och amortera på sina lån.	Fabege har en diversifierad finansiering med flera olika banker och har därför låg risk för att förlora större belopp om en bank skulle hamna i ekonomisk kris. Bolaget har också en god likviditetsberedskap för att kunna hantera en situation där det är svårt att få tillgång till kapital. Se vidare under rubriken "Finansiell ställning" i förvaltningsberättelsen.
Geografiska koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsregionen, vilket innebär att bolagets intäkter och värden är beroende av den regionala utvecklingen. Om efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm minskar, exempelvis på grund av ökad distansarbete eller en lågkonjunktur, kan det påverka bolagets intäkter och värden negativt.	Fabege arbetar aktivt med att skapa attraktiva kontorsmiljöer och hållbara stadsdelar för att locka och behålla hyresgäster. Bolaget följer också noga utvecklingen på kontorsmarknaden och anpassar sin strategi vid behov.
Fastighetsrelaterade kontrakter	Sannolikhet: Konsekvens: Fabeges fastighetsbestånd består av ett stort antal hyresavtal med olika hyresgäster. Om en eller flera större hyresgäster väljer att säga upp sina avtal eller inte förlänger dem när de löper ut, kan det påverka bolagets intäkter och värden negativt. Det kan också vara svårt att hitta nya hyresgäster som är villiga att betala samma hyra eller att fylla tomma lokaler inom rimlig tid.	Fabege har en diversifierad kundportfölj med ett stort antal hyresgäster inom olika branscher och storlekar. Bolaget arbetar aktivt med att skapa långsiktiga relationer med sina hyresgäster och att erbjuda attraktiva och flexibla lösningar som möter deras behov. Fabege följer också noga utvecklingen på kontorsmarknaden och anpassar sitt utbud av lokaler därefter. Se vidare under rubriken "Hyresgäster och hyresavtal" i förvaltningsberättelsen. Den största hyresgästen står för 2% av bolagets årshyra och de tio största för 28%.
Fastighetsrelaterade risker och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Fabeges fastighetsbestånd är exponerat för risker som är förknippade med fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Det kan exempelvis handla om risker för skador på fastigheter till följd av brand, vattenläckage eller andra olyckor, men också om risker för att fastigheterna inte fungerar som det är tänkt eller att det uppstår oväntade kostnader för underhåll och reparationer.	Fabege har en väl utvecklad skadeförebyggande organisation och arbetar aktivt med att förebygga och hantera skador på fastigheter. Bolaget har också en god försäkringsskydd för att kunna hantera större skador och förluster. Se vidare under rubriken "Fastighetsförvaltning" i förvaltningsberättelsen. Fabeges fastighetsbestånd är försäkrat för 2 023 mnkr.
Fastighetsvärdets känslighet för förändringar i avkastningskrav och driftnetto	Sannolikhet: Konsekvens: Fastighetsvärdet är känsligt för förändringar i avkastningskrav och driftnetto. Om avkastningskravet ökar eller driftnettot minskar, kan det leda till att fastighetsvärdet sjunker. Det kan i sin tur påverka bolagets möjlighet att få tillgång till kapital och likviditet.	Fabege har en kontinuerlig bevakning av avkastningskrav och driftnetto för att kunna agera snabbt vid förändringar. Bolaget har också en god likviditetsberedskap för att kunna hantera en situation där det är svårt att få tillgång till kapital. Se vidare under rubriken "Fastighetsförvaltning" i förvaltningsberättelsen.

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi arbetar också med stadsutvecklingsprojekt med ambitionen att under lång tid äga och förvalta fastigheterna. Det innebär att vi har förmånliga detaljplaner på plats och har lång och god kunskap om förutsättningarna för projekten. Byggkostnader avseende material och tillgång av personal har under lång tid varit ansträngda på grund av pandemin och kriget i Ukraina. Detta har inneburit att vissa projekt har försenats och fördyrats. Fabege arbetar för att minska dessa effekter genom att använda lågutsläppsalternativ för material och transporter, samt genom att använda prefabricerade lösningar där det är möjligt. Vi har en erfaren och väl fungerande projektorganisation som har god kontroll på kostnader och tider för att minska risken för framtida förseningar och fördyrningar.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Tillgång och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Vårt arbete med att förvärva och förädla fastigheter är beroende av att det finns tillgång till attraktiva förvärvsobjekt. Tillgång och kostnader för material och arbetskraft är faktorer som påverkar vår möjlighet att bygga och förädla. Med en stark projektorganisation och långsiktiga relationer med leverantörer och entreprenörer har vi goda förutsättningar att hantera dessa risker.	Vi arbetar aktivt med att säkra tillgång till attraktiva förvärvsobjekt och har en stark projektorganisation för att hantera risker i våra projekt. Vi har också en god kontroll på kostnader och tider för att minska risken för förseningar och fördyrningar. Vi har en stark projektorganisation och långsiktiga relationer med leverantörer och entreprenörer för att säkra tillgång till material och arbetskraft.
Osäkra projektkalkyler	Sannolikhet: Konsekvens: Vår affärsmodell innebär att vi har ett långsiktigt ägande av våra fastigheter och att vi därför är beroende av att projekten är attraktiva för våra kunder och att projekten är lönsamma på lång sikt.	Vi har en stark projektorganisation och långsiktiga relationer med leverantörer och entreprenörer för att säkra tillgång till material och arbetskraft. Vi har också en god kontroll på kostnader och tider för att minska risken för förseningar och fördyrningar.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Vår möjlighet att skapa attraktiva projekt är beroende av att vi får tillgång till attraktiva detaljplaner och bygglov.	Vi har en stark projektorganisation och långsiktiga relationer med leverantörer och entreprenörer för att säkra tillgång till material och arbetskraft. Vi har också en god kontroll på kostnader och tider för att minska risken för förseningar och fördyrningar.
Konjunktur	Sannolikhet: Konsekvens: Konjunkturen har stor påverkan på vår verksamhet och våra resultat. Vid en lågkonjunktur kan det bli svårare att hyra ut lokaler och det kan bli svårare att få tillgång till kapital.	Vi har en stark projektorganisation och långsiktiga relationer med leverantörer och entreprenörer för att säkra tillgång till material och arbetskraft. Vi har också en god kontroll på kostnader och tider för att minska risken för förseningar och fördyrningar.

Risker och möjligheter forts

Marknad och aktörer forts

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av några ingångsparametrar och prognoser har Cushman & Wakefield, en oberoende extern värderingsman, värderat fastigheterna per den 31 december 2024. Fastighetsvärdet har därefter justerats för investeringar och försäljningar under året. Sammanlagt har marknadsmässiga avkastningskrav och fastighetsvärden förändrats under året. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed högre avkastningskrav har Fastighetsvärdena minskat med 2,4 procent.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	832	47,5	47,0
0	0	47,3	47,3
-1	-832	46,9	47,4

Påverkan över finansiella nyckeltal vid 1-procentig förändring fastighetsvärden, för påverkan på resultat, soliditet och belåningsgrad

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	±10%	±1
Direktavkastningskrav	±50 punkter	±1
Investeringsgrad	±25%	±1
Långsiktig vakansgrad	±2%	±1

Transaktioner

Transaktioner är en viktig del av vår affärsmodell och bidrar till att utveckla portföljen i linje med bolagets mål och strategi. Förvärv görs på attraktiva marknader med fokus på hållbarhet, utvecklingspotential och långsiktig värdetillväxt. Försäljningar av mindre fastigheter med mål om förbättrad effektivitet och avkastning genomförs löpande för att frigöra kapital för återinvestering och utveckling av befintliga fastigheter.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2024
Fastighetsvärdering	Sannolikhet: Konsekvens: Hög Risk att det externt framtagna fastighetsvärdet, exklusive och avdrag för investeringar, påverkas negativt av förändrade marknadsförutsättningar, vilket kan leda till nedskrivningar. Värderingsmodellen är känslig för förändringar i avkastningskrav och hyresnivåer.	Värdet av fastighetsportföljen påverkas av förändrade avkastningskrav, marknadshyror och investeringsaktivitet. Vi hanterar detta genom att använda externa värderingsmän med god kännedom om respektive fastighetsmarknad. Vid förvärv och försäljning av fastigheter sker en noggrann analys av marknadsläget för att säkerställa att transaktionspriserna är i linje med bedömda marknadsvärden. Fastighetsvärdena redovisas till verkligt värde och värderas därmed regelbundet. Fastighetsvärdet har bedömts genom diskontering av framtida kassaflöden. Vid årsskiftet 2024 uppgick fastighetsvärdet till 19 832 Mkr. Vid en förändring av avkastningskravet med +/- 1 procentenhet skulle fastighetsvärdet förändras med -1 832 Mkr respektive +1 832 Mkr. Vid en förändring av hyresnivån med +/- 1 procent skulle fastighetsvärdet förändras med +/- 198 Mkr.
Förvärv	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstora Risk att förvärvade fastigheter inte uppfyller förväntningar på avkastning och värdeutveckling.	Förvärvsprocessen genomförs med noggrann analys och värdering av fastigheter och marknader. Vi arbetar med erfarna rådgivare och genomför grundliga due diligence-processer för att identifiera och hantera risker innan förvärv.
Fastighetsförsäljning	Sannolikhet: Konsekvens: Risk att fastigheter inte kan säljas till förväntade värden eller inom önskad tidsram.	Fastighetsförsäljningar genomförs när det är fördelaktigt för bolaget och aktieägarna. Vi arbetar med professionella mäklare och rådgivare för att maximera värdet och minimera risken för förseningar.

Risker och möjligheter forts.

Finansiellt

Finansiering

Koncernens finansiering sker via finansiering via flera olika källor i både bank- och kapitalmarknaden. Genom räntebindning, av 60 procent av låneportföljen för nästa 24-månadersperiod, begränsas påverkan av ränteförändringar på kassaflödet.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, justerade 12 månaders rullande	+1% enhet	-121
Räntekostnader, längsta perioden	+1% enhet	-1 263

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens:	Likviditetsrisk är den risk som företaget har att inte kunna fullgöra sina betalningsåtaganden på förfallodagen. Långa kapitalbindningstider och ett stort kapitalbehov för fastighetsbolag innebär att likviditetsrisken är en av de mest väsentliga riskerna för verksamheten.
Räntenetto och värdeförändring på räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens:	Förändringar i räntenivåer påverkar bolagets räntenetto och värdet på räntederivat. Bolagets räntenetto påverkas av förändringar i räntenivåer på kort och lång sikt.

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte längre någon betydande risk för oss på kapitalet, givet vårt nuvarande verksamhetsområde. Vi har valt att successivt anpassa verksamheten av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. Läs mer i hållbarhetsredovisning TCFD på sidorna 78–79

Risk	Beskrivning	Planerade och genomförda åtgärder, kontrollerade 2023
Förändringar och möjligheter	Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg Långsiktiga förändringar av klimatparametrar som värme, nederbörd och vattenstress kan medföra ökade kostnader för fastighetsförvaltning, som värme och kylbehov samt ökade krav på klimatanpassning. Vår bedömning är att dessa förändringar på sikt kan påverka fastighetsvärden och hyresnivåer negativt. Stigande utsläppsnivåer kan också leda till ökade risker för extrema väderhändelser som stormar, översvämningar och värmeböljor. En tydlig framtidsbild, ambitiösa mål och en långsiktig strategi för hållbarhet och klimat, som innefattar samtliga scope 3-utsläpp.	Vi bedömer att vi har en god beredskap för att hantera klimatförändringarna och att vi har en god förmåga att anpassa oss till förändrade förutsättningar. Vi arbetar med att identifiera och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Se hållbarhetsredovisningen för mer information. Fabege arbetar med att följa och minska sina utsläpp av växthusgaser i enlighet med Parisavtalet och SBTi:s 1,5-gradersmål. Vi har som mål att minska våra utsläpp av växthusgaser med 50 procent av Scope 1- och 2-utsläppen och 30 procent av Scope 3-utsläppen till 2030 jämfört med 2019 års nivåer. Vi har som mål att vara klimatneutrala för Scope 1- och 2-utsläpp senast 2030. Under 2023 har vi påbörjat en analys av hur klimatförändringarna kan påverka våra fastigheter och vår verksamhet på kort, medellång och lång sikt.
Klimat-förändringar	Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg Medelstarka till starka regulatoriska förändringar och nya krav på en snabb övergång till en koldioxidsnål samhällsutveckling. Omställningen mot en hållbar och koldioxidsnål samhällsutveckling kommer att kräva stora investeringar, exempelvis åtgärder för energieffektivisering och övergång till förnybara energikällor. Vi bedömer att dessa investeringar på sikt kommer att ge en positiv påverkan på fastighetsvärden och hyresnivåer, samtidigt som de kan innebära en ökad kostnadsbelastning på kort sikt.	Att vara klimatneutrala och följa Parisavtalet och SBTi:s 1,5-gradersmål är en av våra viktigaste hållbarhetsambitioner som vi har för att göra Sverige och regioner där vi är verksamma mer attraktiva att leva och verka i. Vi arbetar med att identifiera och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Se hållbarhetsredovisningen för mer information. Vi arbetar aktivt med att minska våra utsläpp av växthusgaser i enlighet med Parisavtalet och SBTi:s 1,5-gradersmål. Vi har som mål att vara klimatneutrala för Scope 1- och 2-utsläpp senast 2030. Vi har som mål att minska våra utsläpp av växthusgaser med 50 procent av Scope 1- och 2-utsläppen och 30 procent av Scope 3-utsläppen till 2030 jämfört med 2019 års nivåer.

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från byggnation	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder för att minska klimatpåverkan från byggnation och nybyggnation av fastigheter. Fabege har som mål att minska klimatavtrycket från byggnation och nybyggnation med 50 procent till 2030 jämfört med 2018 och att vara klimatneutrala senast 2045.	Fabege har som mål att minska klimatavtrycket från byggnation och nybyggnation med 50 procent till 2030 jämfört med 2018 och att vara klimatneutrala senast 2045. Målet är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) och omfattar utsläpp från byggnation och nybyggnation av fastigheter, inklusive utsläpp från material och transporter. Målet är uppdelat i delmål för 2025 och 2030 och omfattar scope 1, 2 och 3 enligt GHG Protocol. Fabege har som mål att minska klimatavtrycket från byggnation och nybyggnation med 50 procent till 2030 jämfört med 2018 och att vara klimatneutrala senast 2045. Målet är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) och omfattar utsläpp från byggnation och nybyggnation av fastigheter, inklusive utsläpp från material och transporter. Målet är uppdelat i delmål för 2025 och 2030 och omfattar scope 1, 2 och 3 enligt GHG Protocol.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder för att minska klimatpåverkan från projekt, exempelvis genom att välja material med låg klimatpåverkan och optimera byggnationen. Åtgärder för anpassning till ett förändrat klimat. Åtgärder för att minska klimatpåverkan från projekt och nybyggnation.	Fastigheter med gröna certifieringar enligt exempelvis BREEAM-SE med väsentligen det högsta betyget Excellent. 2022 implementerades ett verktyg för att beräkna och följa upp de största 20 utsläppskällorna i projekt och driftskedet. Målet är att minska dessa utsläpp med 50 procent till 2030 jämfört med 2018. Fabege har som mål att minska klimatavtrycket från byggnation och nybyggnation av fastigheter med 50 procent till 2030 jämfört med 2018 och att vara klimatneutrala senast 2045. Målet är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) och omfattar utsläpp från byggnation och nybyggnation av fastigheter, inklusive utsläpp från material och transporter. Målet är uppdelat i delmål för 2025 och 2030 och omfattar scope 1, 2 och 3 enligt GHG Protocol.

Skatt

Skattehantering

Förändringar i skattelagstiftning och användning av skattemässiga underskott kan påverka Fabeges skattekostnad negativt

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: Konsekvens: Risk att förändringar av skattelagstiftning påverkar Fabeges skattekostnad negativt. Fabeges skattekostnad påverkas av förändringar i skattelagstiftning, tolkningsutlåtanden och praxis.	Fabege följer och bevakar förändringar av skattelagstiftning och praxis.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: Konsekvens: Risk att Fabege inte uppfyller de skattemässiga krav som ställs på företaget och därmed riskerar att drabbas av	Att vara en ansvarsfull skattebetalare är en viktig del av Fabeges hållbarhetsarbete. Fabege har en

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

Vårt uppförandekontroll ställer krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom utbildning och en särskild whistleblowingfunktion får leverantörer och samarbetspartners möjlighet att rapportera misstänkta oegentligheter och missförhållanden.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Bedrägeri, mutbrott, otillåtet påverkande	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Vi arbetar aktivt för att motverka bedrägerier och andra oegentligheter. Genom tydliga riktlinjer, utbildning och en särskild whistleblowingfunktion skapar vi förutsättningar för att upptäcka och hantera misstänkta fall. Vår uppförandekontroll ställer krav på hur våra medarbetare och samarbetspartners förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom utbildning och en särskild whistleblowingfunktion får leverantörer och samarbetspartners möjlighet att rapportera misstänkta oegentligheter och missförhållanden. Samtliga anställda och konsulter ska årligen bekräfta att de har läst och följer vår uppförandekontroll. Under 2023 har 100 procent av våra medarbetare och konsulter genomfört vår webbaserade utbildning i uppförandekontroll. Utbildningen är obligatorisk för alla nyanställda och återkommer vart tredje år för att säkerställa att kunskapen är uppdaterad. Vi har också genomfört riktade utbildningsinsatser för särskilt utsatta funktioner, exempelvis inköpare och projektledare, med fokus på praktiska exempel och vanliga fallgropar. Vår whistleblowingfunktion är tillgänglig för både anställda och externa intressenter och möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter. Samtliga ärenden som inkommer utreds av en oberoende grupp, för att säkerställa opartiskhet och korrekt hantering. Under 2023 har inga allvarliga ärenden rapporterats via whistleblowingfunktionen.

Medarbetare

Medarbetare

I vår strävan att vara världens bästa fastighetsbolag är våra medarbetare avgörande. Vi behöver ständigt utveckla vår kompetens för att kunna möta framtidens krav och samtidigt ta hänsyn till vår omvärld och våra kunders behov.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Kompetens- försörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Vi investerar löpande i vår personal för att säkerställa att vi har rätt kompetens för att möta framtidens krav. Vi erbjuder en attraktiv arbetsplats med möjlighet till kompetensutveckling, flexibla arbetsformer och en hälsofrämjande arbetsmiljö. Vi arbetar aktivt med att attrahera, utveckla och behålla talanger genom tydliga karriärvägar och ett starkt employer branding. Vår personalomsättning har under året varit på en hög nivå, vilket delvis förklaras av att vi har genomfört en omfattande förändring av vår organisation. Vi har därför arbetat aktivt med att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats och att våra medarbetare har möjlighet att utvecklas i sina roller. Vi har också genomfört en rad åtgärder för att förbättra arbetsmiljön och öka trivseln på arbetsplatsen.
Hälsa och säkerhet	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Vi arbetar aktivt för att förebygga ohälsa och olycksfall i vår verksamhet. Vi har en tydlig policy för arbetsmiljö och hälsa som ska säkerställa att alla medarbetare har en trygg och säker arbetsmiljö. Vi genomför regelbundna riskbedömningar och har rutiner för att hantera tillbud och olyckor. Vi erbjuder också friskvårdsbidrag och andra förmåner som ska främja medarbetarnas hälsa och välmående.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	**Sannolikhet: ● Konsekvens: ●** Låg risk [illegible] inom större projekt [illegible] många aktörer och [illegible] underleverantörer i flera led. [illegible]	Vi accepterar ingen form av intrång i mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarundersökning [illegible] Vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utveckling [illegible] i samband med [illegible] och personalkonferenser. Samarbete med [illegible] mänskliga rättigheter. [illegible] negativa effekter av verksamheten. Vår [illegible] kontroller [illegible] leverantörer [illegible] Genom avtalen åtar sig leverantören att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser upptäcks kan avtalet avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att [illegible] följa upp sina [illegible] underleverantörer [illegible]

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering
Som kommunalt bolag måste vi förhålla oss till aktuell lagstiftning för informationshantering. Den allmänna digitaliseringen världen ställer också krav på att information, kommunikation och kommunikation sker på ett

Risk	Beskrivning	Planerade och bedömning av risk, kommentar 2023
Informationsförsörjning, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder med anledning av aktuella risker för informationshantering	Vi har använt oss av externa konsulter för att utveckla en strategi för kommunikation och medarbetarengagemang samt utbildat medarbetare för kommunikation
Media, varumärke	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder med anledning av aktuella risker för negativ media-exponering och bolagsvarumärke	Vi arbetar aktivt med att kommunicera fram positiva nyheter och att bygga förtroende för bolaget och dess verksamhet. Vi har en beredskap för att hantera kriser och negativ media-exponering
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder med anledning av aktuella risker för intrång, skydd av personuppgifter och dylikt. Även hänvisa till eventuella avvikelser under året och till förbättringsområden på informationssäkerhet	Vi arbetar med att ständigt förbättra vår informationssäkerhet, både skydd och personuppgiftshantering. Vi har genomfört utbildning i cybersäkerhet och GDPR för samtliga medarbetare och har en beredskap för att hantera incidenter som kan uppstå. Vi har ett avtal med en leverantör för att övervaka vår IT-miljö för att upptäcka och förebygga attacker. Vi har genomfört en penetrationstest av vår hemsida och våra tjänster. Vi har ett avtal med en leverantör för att övervaka vår IT-miljö för att upptäcka och förebygga attacker. Vi har genomfört en penetrationstest av vår hemsida och våra tjänster.
Systemstörningar	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder med anledning av aktuella risker för systemstörningar, dataförlust och dylikt. Även hänvisa till eventuella avvikelser under året och till förbättringsområden på informationssäkerhet	Vi har flera olika åtgärder för att förebygga systemstörningar, dataförlust och dylikt. Vi har genomfört en penetrationstest av vår hemsida och våra tjänster. Vi har ett avtal med en leverantör för att övervaka vår IT-miljö för att upptäcka och förebygga attacker. Vi har genomfört en penetrationstest av vår hemsida och våra tjänster.

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

Fabeges långsiktiga stadsdelsstrategi med kunden i fokus, balanserat risktagande och stark 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 att goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och bra använda risker har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i omvärlden har dock varit något som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har vidtagit en rad åtgärder för säkerhet i samband med nya projekt och där är prioriterat att säkerställa utflyttning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. Övrig liggande vår långsiktiga finansiella strategi fastställer fokus på transparens, enkelhet och finansiell balans.

Vi har haft ett mycket bra samarbete i styrelsen under året, vi har en bra struktur och processer och en nära dialog med ledningen, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett återkommande inslag på styrelsens agenda under året. Jag känner att vi ligger i framkant inom hållbarhet och på god väg att nå våra långsiktiga mål. Vi förväntar att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslutar därutöver att revisorn ska fortsätta arbeta framöver även kommer att inkluderas på bolagsnivå för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktör på Nasdaq Stockholm är ett tydligt bevis på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

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

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

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för förtroendet förtroendet. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktigt värdeutveckling. 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

Styrningsstruktur

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

Innehav 2023-12-31

Ägare av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, genom bolag och privat	16,8
Cevian	9,9

Fabeges största aktieägare framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 097 [illegible] aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 208 048 aktier motsvarande 4,89 procent av kapitalet och röstetalet. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarmyndighet avgörs av antalet aktier respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

2. Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels ge in anmälan till bolaget före eller den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i valberedningsfrågor. Valberedningens uppgift är att [illegible] förslag avseende stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisorer och revisorsarvoden samt [illegible] principer för tillsättande av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvoden ska vara fördelat på styrelseledamöter som inte [illegible]

[illegible] revisionsutskottet, som ersättning gällande [illegible]. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mail till nominering@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

4. Styrelse

Styrelsen arbetar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens [illegible] för att för stämman redovisning förhålla bolagets tillgångar på ett sådant sätt att stämman [illegible] av lämplig, god kapitalförvaltning. Fabeges styrelse består 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 VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsbolaget Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024. Till följd av rotationsregelerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsstämman 2024. Förslag lämnar om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

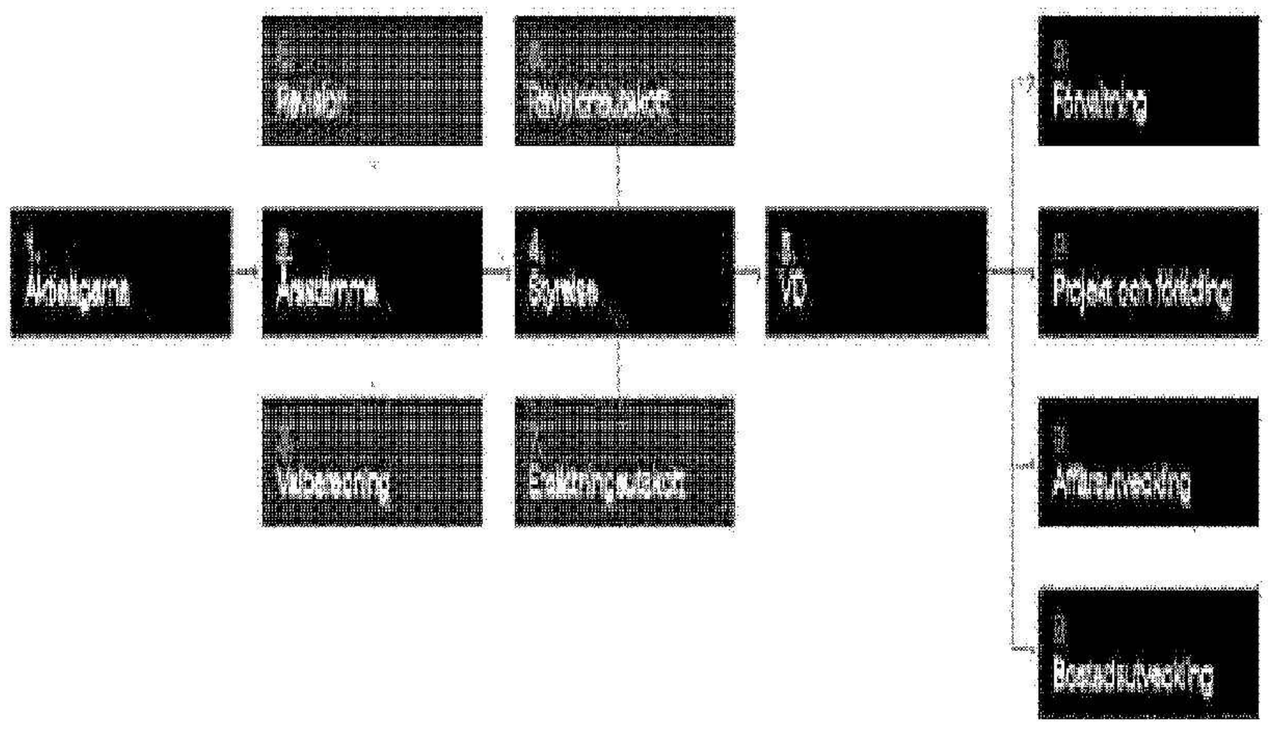
Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i [illegible] andra större företag: Lucerna AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabege eller större ägare eller VD. De olika revisionsuppdragen [illegible] vid sidan av [illegible] uppdrag som valda revisorer även bistått bolag i revisionsnära uppdrag främst relaterande till annan revisionsnära verksamhet. Vidare garanterar Deloitte en övervägd granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ändamålsenlig genomgång av att hållbarhetsrapporteringen [illegible] uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottets är att [illegible] för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering.

Uppdraget omfattar bland annat granskning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, internkontroll [illegible], utformning och genomförande [illegible], redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorernas [illegible]. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



Styrningsstruktur

ningsfrågor för att diskutera och skapa sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna är delar av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att inhämta sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen omprövas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppvisar kvalificerad kompetens på sammanställning och ledamöterna har omfattande erfarenhet i redovisningsfrågor samt andra frågor inom utskottets arbetsområde. Från 2024 använder utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

7. Ersättningsutskott

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

8. Verkställande direktör

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och underlag för beslutsunderlag.
- VDs rätt att vidta åtgärder på styrelsens vägnar.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att fastställda riktlinjer och mål för verksamheten efterlevs samt att styrelsens beslut verkställs och att strategiska planer, bolagets uppföranderegler och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen ändringar av dessa.
- Vilka åtgärder som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i bestående tillgångar.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege lämnar de upplysningar beträffande förhållanden som med

mera som följer av Fabegets noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsgruppsledamöter. Koncernledningen utför till sammans den operativa styrningen och verksamheten och den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förvalta bärande värderingar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- tydlig kommunicera färdriktning och mål
- lita på och förvänta sig att de kompetenta fattar kloka beslut
- coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi
- lösningsorienterat och ge återkoppling på uppsatta mål.

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 71-72. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna bas månaden. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som lönsamhetsuppföljning, 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.

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

8. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling via Bilgav Bostad. Fabege arbetar med hållbar områdesutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastighetsnära delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom aktiva affärsutvecklingsprocesser, både förvärv och försäljningar och förutom att äga och förvalta fastigheter i egen regi samarbetar Fabege med externa fastighetsutvecklare och bostadsutvecklare för att utveckla attraktiva områden och kvarter.

Fabeges hållbarhetsarbete är integrerat i hela organisationen och genomsyrar alla delar av verksamheten. Hållbarhetsavdelningen har det övergripande ansvaret för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åkerby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat om uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet samt antagit vårt verksamhetsområde.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande miljömål och -åtgärder beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även sekreterare i styrelsen. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har det övergripande ansvaret för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationer i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åkerby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat om uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet samt antagit vårt verksamhetsområde.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande miljömål och -åtgärder beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även sekreterare i styrelsen. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabegen värdegrund SPEAK – enkelhet, prestigelöshet, entreprenörskap, effektivitet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden kompletteras av Fabegens etikinriktade riktlinjer som för närvarande är tre till antalet, arbetsmiljö, effektivitet och kommunikation.

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs, innefattande rapportering och följa upp frågan av styrelse och koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom den egna avdelningens verksamhetsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra överenskommelser, följa god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö i enlighet med Global Compacts tio principer om hållbart företagande. Koncernchefen har, som medlem i FN:s Global Compact sedan 2010, åtagit sig att, och kollektivavtal där bland annat principerna omskrivit regleras.

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabegens medarbetare via intranätet. I Fabegens policy ingår att diskriminera inte 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 Fabegens etikgrupp som rapporterar till VD och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta samhällsfrågor och driva specifika etiska frågor. I nätet 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 motlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsgemensamma utbildningar.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege avser att med kontinuitet i etiska frågor och möjlighet till förtroendefull dialog med ledningen använda sig av ett digitalt verktyg, vilket garerar dialog, men även för anonyma rapporteringsändamål. För de som vill väcka anonyma frågor och lämna synpunkter finns ett särskilt system som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och könsneutralt skyddade. Under året har inga ärenden inkommit.

Bolagsstyrning på Fabege

Läs mer om vår bolagsstyrning, utbildning och nyckeltal på fabege.se

- Bolagsstyrning
- Information från riksdagens ledamöter
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värdegrund SPEAK

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 177,5 miljoner aktier motsvarande 58,6 procent av samtliga aktier representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anette Asklin, Matthias Johansson, Martha Josefsson, Börje Ljunghäll, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åhnesjö. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 695 tkr (2 456).

Utdelning, kontant

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

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta över. Valberedningen ska, utöver sedvanliga uppgifter före årsstämman och redovisa sammanlagt för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att ersättning ska utgå med maximalt nio månadslöner. Övriga ersättningsvillkor ska vara marknadsmässiga och innebära att pensionsförmåner ska vara premiebestämda och uppgå till högst 25 procent av den fasta årslönen. Rörlig ersättning är knuten till ett mått på förvärvad verksamhet.

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att intill nästa årsstämma, återköpa egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Ersättning för aktie av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtliga 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 separat till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvoden till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 115.

VALBEREDNINGEN

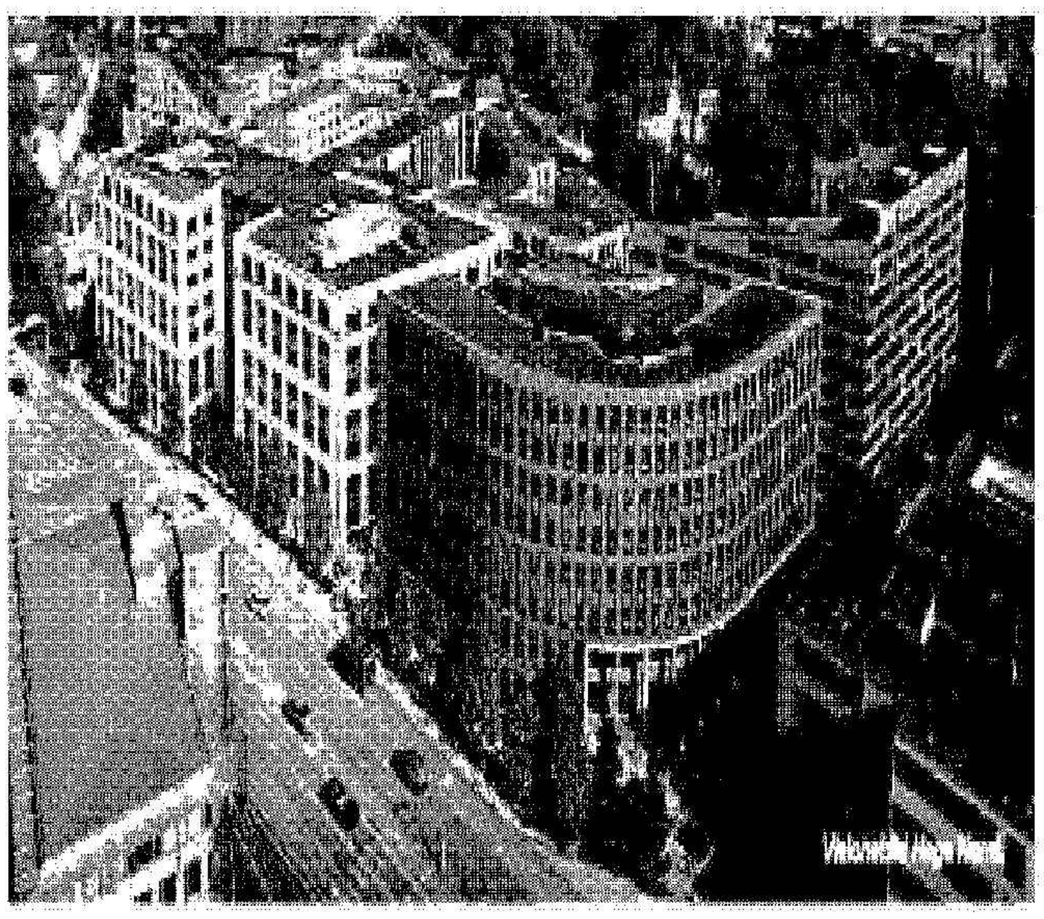
I enlighet med årsstämmans beslut har det fyra största registrerade aktieägarna erbjudits att utse var sin ledamot till valberedningen och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representerar	Andel av röster, %
Gabriel Urwitz, ordförande	Swedbank AB	10,8
Hanna Rönning	Cevian	9,2
Katarina Hammar	Handelsbanken 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 enligt att omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Matthias Johansson, Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åhnesjö. 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, bolagets ledning och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mathias Johansson som ansvarig revisor.



Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mathias Johansson samt ersättare Börje Ljunghäll och Sofia Wallin. Längst till höger Anna Åhnesjö har underbetalt avgår med.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

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

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

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 höll styrelsen sammanlagt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns bland annat delårsrapporter, finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte gjorde uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året även haft ett antal särskilda frågor såsom finansiering, ägarfrågor och förslagna investeringar, omställningar, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppskalning av grundprospektet för Fabeges MTN-program. De årsrapporterna som också utkommunicerades behandlades av styrelsen på styrelsemötet samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende ombyggnation av fastigheten Bellevue 1 samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bestående av Mässans förvaltning av två fastigheter i en affär med Nyfosa. I slutet av året genomförde en styrelseutvärdering som visade på att vi fungerande styrelsearbete. Styrelsearbetet gjort genom en enkät. Svaren

Bolagsstyrningen 2023

samma mötena och diskuterar därmed vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomför årligen också en årlig utvärdering av styrelsens prestationer samt en årlig översyn av ägarbolagsstyrningen, affärsstrategi, mångfaldspolicy och finanspolicy.

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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för Fabegas verksamhet ändamålsenlig sammansatt 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 förslag av nya styrelseledamöter ska den avtalade sammansättningen eftersträvas att uppnå en styrelse med en sammansatt kompetens som är ändamålsenlig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att besluta policyn, med målsättning att ledamöterna en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning uppfyller kraven och de mål och riktlinjer i övrigt vägleder en bredd av kunskap och värdefulla kompetenser inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhåller 800 000 kronor, övriga ledamöter 355 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och övriga ledamöter 55 000 kronor samt 175 000 kronor för arbete i styrelsens ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och övriga ledamöter 47 500 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av principerna för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga anställningsvillkor har gått av mot de som gällde för 2022. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt anställningsavtalets uppfyllnadsgrad kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

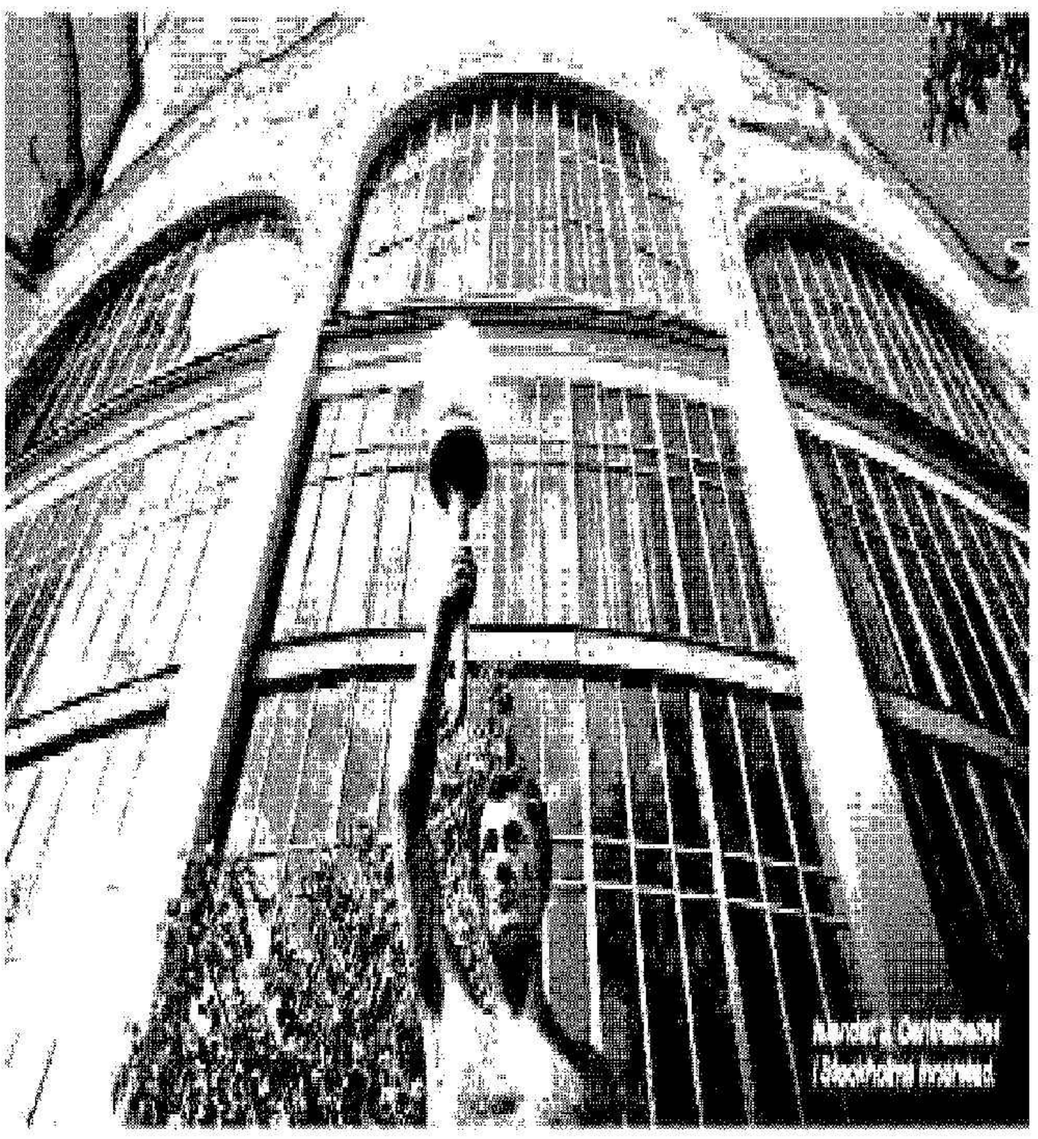
Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Wilhelm Lotenberg och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer, årsredovisning samt frågor om revisionsinsatser och uppföljning av revisionsåtgärder, inför bokslut och kommande årsstämma. Vid mötena närvarade bolagets revisorer inspektör från den granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter som tillsammans omfattar samtliga uppgifter som åligger styrelsen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

Under 2023 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande), Lennart Mauritzson och Matias Johansson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter som tillsammans omfattar samtliga uppgifter som åligger styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av fem personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast mötesdag varje vecka. Under hösten genomförs även ett årligt medarbetarsamtal som vändde att ena utfall. Den löpande information till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna mänads- och veckobrev.



Styrelseåret 2023

Utöver det punktuella som framgår nedan har det i ordinarie fastighetsbolag rapporterats om bland annat finansiella rapporter, riskhantering och affärsplan samt ägarfrågor. Årligen genomförs en styrelseutvärdering där det bland annat diskuteras om styrelsearbetet

Kv1

30 januari
Extra möte – avyttring
Fabege Logistik AB

6 februari
Ordinarie möte
Bokslut, bolagsstämmohandlingar, utdelningsförslag mm

7 mars
Telefonmöte om
delårsrapport kv3

Kv2

28 april
Ordinarie möte,
konstituerande möte

8 maj
Ordinarie möte – strategidag,
beslut om avyttring av
fastighetsportfölj i Kraftpaket

Kv3

7 juli
Telefonmöte om
delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte

Kv4

14 november
Ordinarie möte

14 december
Ordinarie möte,
strategidag och budget

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.

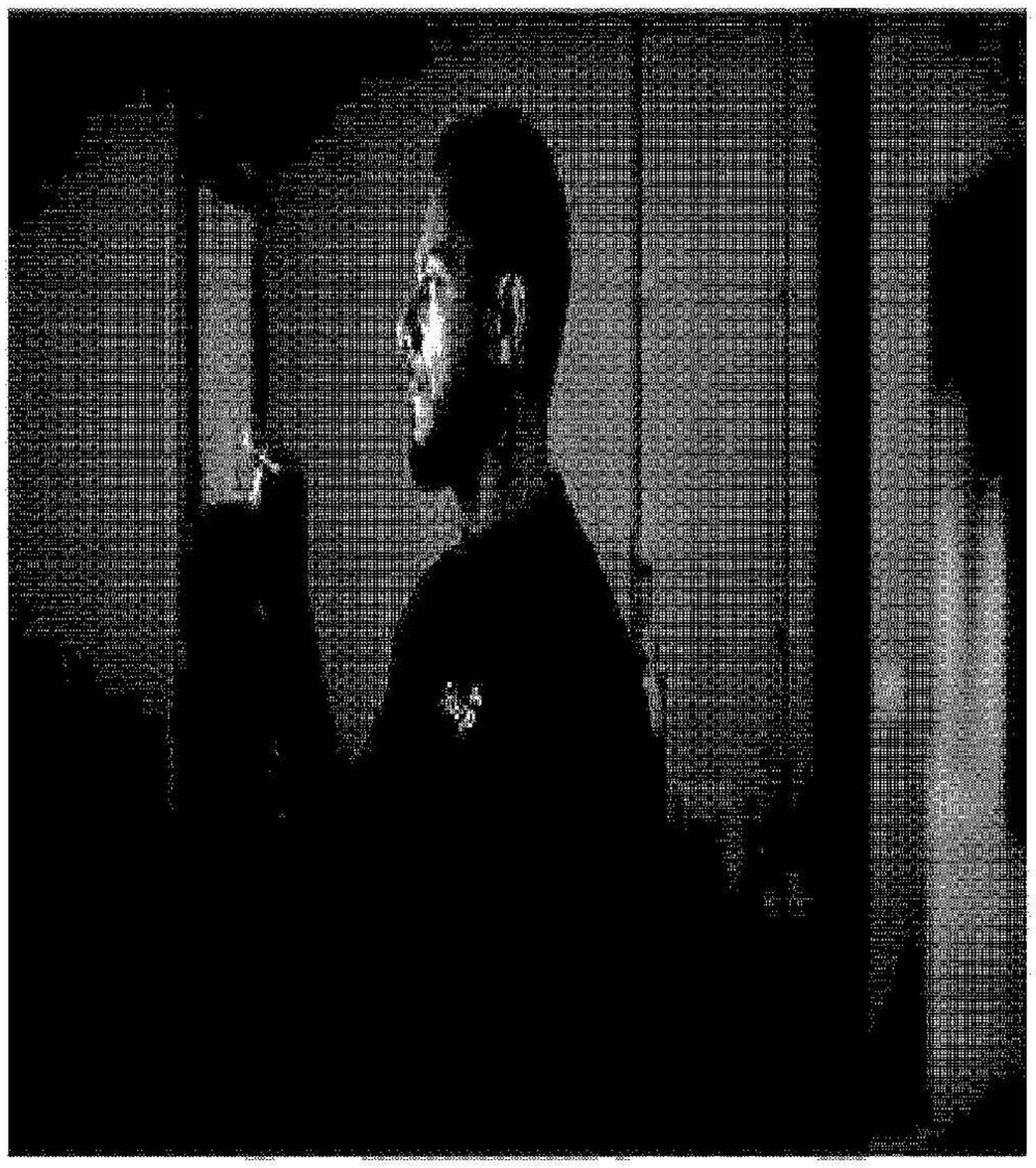
Bolaget använder i sitt arbete det erkända ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet, men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är i stort sett inriktad mot bolagsanpassade och effektiva rutiner för projektinvesteringar, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella konstruktioner.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att upprätthålla god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva och utveckla på ett lämpligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig arbetsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören samt kommunikation för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att införa och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system, processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin respektive befattning har definierade riskprocess, funktioner eller områden har ett uttalat ansvar för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, hållbarhet, kommunikation, riskhantering och riskbedömning. Vidare finns redovisningsanvisningar och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för behandling av transaktionsnära tjänster. Bolagets policies ses över årligen och uppdateras vid behov. Samtliga policies har förankrats och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare till organisationen. Därutöver finns medarbetarregler och riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I enlighet med upprättandet av Fabeges årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact, Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsredovisning fortgår löpande. Hållbarhetsinformationen presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42.



Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresadministration. 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/nybyggnation.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Kreditstatistik, räntestatistik, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.
- Riskområde Medarbetare: Resursbrist, personberoende.
- Riskområde Klimat och hållbarhet: Klimatförändringar, utsläpp.
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: Digitalisering, intrång, GDPR.

Koncernledning genomför årligen en genomgång och uppföljning av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs sammanställt med styrelse och revisionsutskott för avstämning med revisorer. Fabeges interna processer och rutiner ger goda förutsättningar 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 att standardiserat rapportera. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar och godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall sker mot budget och prognoser som upprättas två gånger under året.

En central funktion upprätthåller koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansavdelningen. Det arbetet finns inga särskilda kontrollaktiviteter

Rapport om internkontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning mot fastställda systemkontoplaner för resultat- och balansposter. Rutiner för operativa rapportering säkerställer löpande uppföljning och förbättring av internkontrollen som avstämd och åtgärdad.

Information och kommunikation

Befattningsbeskrivningar har använts för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god internkontroll. Via intranät, informationsmöten och löpande informationsbrev hålls medarbetare uppdaterade om styrande policies och riktlinjer samt om förekommande åtgärder.

VD och vice VD hålls löpande informerade av ansvariga för sammanställning 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 förutsättningar för en rättvisande värdering av Fabege på kapitalmarknaden. Fabege har en aktiv dialog med befintliga och potentiella investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och utveckla bolagets informationsgivningen till marknaden är också löpande.

Kommunikations- och marknadsavdelningen ansvarar för övergripande intern information.

Fabege genomför årligen en medarbetarundersökning enligt metoden Great Place to Work (GPTW). Fabege är certifierat enligt GPTW med ett Trust Index om 86.

Uppföljning

Internkontrollsystemet bevakar förändrade och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta sker löpande och sammanställs löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av dem användarna för respektive definierad affärsprocess, avtal och områden och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet. 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 enligt en fastställd ordning för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillförlitlig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet.

Revisionsutskottet har, förutom att bistå med den externa finansiella rapporteringens innehåll och revisorer för detta framläggning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en årlig granskning och utvärdering av internkontrollen avseende bolagets kritiska processer.

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

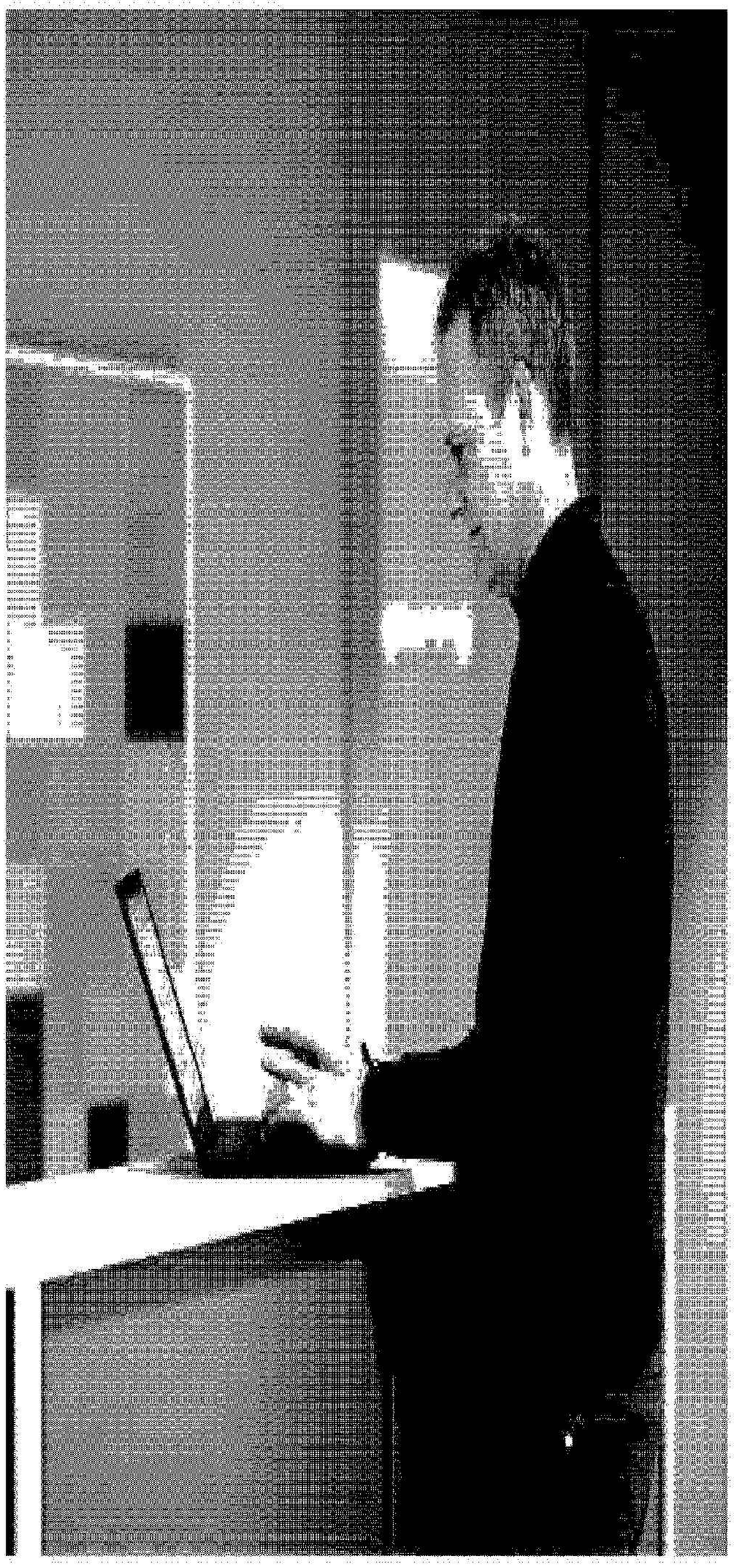
Styrelsen utvärderar regelbundet den information som erhållits och revisionsutskottets kunnande. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppföljning av övervakningsarbetet med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller de externa revisorernas granskning.

Styrelsen har genom revisionsutskottet införskaffat sig kunskap om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och internkontroll och säkerställt rutiner för hur den finansiella rapporteringen efterlevs med de externa revisorernas.

Revisionsutskottet har under 2023 i sitt arbete med att granska och utvärdera internkontrollen väsentliga processer med fokus på åtgärder för att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister i den interna kontrollen eller den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och framskridande av verksamhetens mognad och geografiskt begränsade kanaler för den 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 internkontroll avseende den finansiella rapporteringen.



Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget Solna AB, Styrelseledamot i Alimo Holding AB, Stockholm AB, Combinova Asset Management AB, Revelop Management AB, Stiftelsen Påverkan AB samt Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2018

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civ.ing.energi

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Medverkar 258 923

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Fabeges styrelse

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 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: 265

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2002

Född: 1957

Övriga uppdrag: VD Backarli AB, Styrelseordförande Catena Fastigheter AB, Styrelseledamot i Brinova AB, Rågsved Mackmyra AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 362,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anna Åmeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Tumba Bruk, A Goding 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 2025
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1967

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

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

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

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Andersson Åhlström Holding AB (publ.) samt Sweden Green Building Council. Medlem Konjunkturinstitutet KBIs executive committee

Tidigare anställningar: VD & koncernchef Byggmästare Andersson Åhlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagströmer & Qviberg AB, Alfred Berg kontorschef

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 62 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot M2 Fastigheter AB samt Isaac Mattsson Fastighetsförvaltningen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonom chefsbefattningar i flera fastighetsbolag, Bland annat Grand & Balder samt Oscarsberg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1959

Anställd och i nuvarande befattning sedan 25**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingschef och projektledare Telekomsektor, controller VCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 660*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Infosystemer AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2010

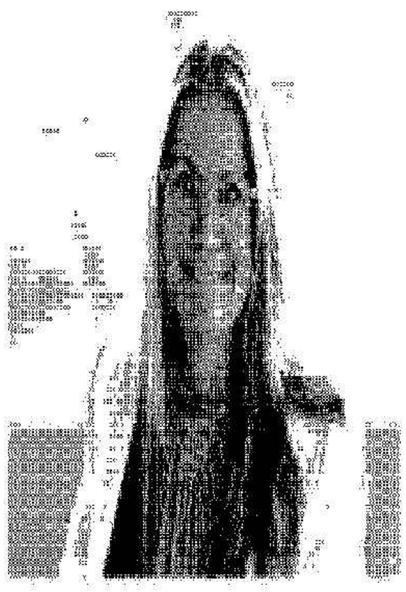
Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

Tidigare anställningar: Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Eberstad, IKM Entreprenad

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 200*

Koncernledningen



Mia Häggström
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundbybergs kommun, Miljöförvaltningen, Stockholms kommun

Utbildning: Kandidatexamen MiljöSamhällsvetenskap

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Lillefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1983

Anställd och nuvarande befattning sedan 2014

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

Utbildning: Civilingenjör Samhällsbyggnad

Aktieinnehav: 8 451*

Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1976

Anställd sedan 2006 och nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: PEAB Sverige, Humlegården Fastigheter, DTZ Cushman & Wakefield.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår tredje årliga hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållbarhetsredovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporteringen ingår i årsredovisning för 2023, som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning (Hållbara hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022 Information om Hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 88.

Innehållet i Hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor ur verksamhetsen och dess påverkan på människor och samhälle, se avsnittet om Intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att Hållbarhetsavsnitten, tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska ge läsaren ett informationsbehov och ge en rättvisande bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Information i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Där annat läggs inte någon bolag. Samtliga rapporterna gränsar, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Ifyllande uppgifter gäller om annat anges.

Vårt GRI-index på sidorna 87–88 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 risk för att en aktivitet eller investeringar skadar på miljön kan innebära, så ska inte beslut på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabegets årsredovisning som granskas av styrelsen. Styrelsen informeras också om vårt pågående Fabegets hållbarhetsarbete samt övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 och den uppdaterade definitionen av väsentlig frågor enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelseledamöter.

Fabege, februari 2023

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, investerare, ägare och samhällen, 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, workshops och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. Enkäten bad vi personerna rangordna hur Fabege, ur intressenternas perspektiv, bör prioritera och navigera förhållande till Rio Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi följde även vilka övergripande hållbarhetsområden intressenterna egen verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att validera de mål, bolagets prioriterade SDG-mål och bolagets egna specifika hållbarhetsområden för intressenternas förväntningar. Som ett sista steg genomfördes fördjupande intervjuer med kunder, styrelse, finansiärer och kommuner. Detta för att förstå nyanser och hitta synergier mellan de 17 hållbarhetsmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsområden är mest väsentliga för oss:

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 13: Minskad klimatpåverkan
- 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 största påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter.

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra hur den överlåter väsentliga frågor. Utifrån GRI:s uppdaterade definition av en väsentlig frågor. GRI Standards 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidan 25.

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

Styrelsens arbetsberedning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Rapportering sker till revisionsutskott och styrelse. Våra samarbeten 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 riskbedömningar, hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsområdena 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 ursprungsgarantier samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vald finansiell control och vi redovisar på market-based method (men rapporterar även på location-based method). Detta eftersom vi som långsiktig kontraktspart har fastigheternas energiprestanda och energikällor medan nyttjanderätterna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler data och bättre metodval. För att underlätta jämförelsen har vi placerat jämförelsebara tal bakåt vid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protocol), se sidan 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktorer för elen är de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av elproduktionen per enhet. Vi redovisar enligt den verksamhetsanknutna utsläppshandeln för anläggningar som omfattas av EU ETS. Vi har ingen verksamhet som omfattas av EU ETS 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar per mätområde utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2022 och framåt. Vi redovisar även utfall enligt location-based method. Utsläpp från växthusgas (scope 1) hänförs till respektive fastighets enligt lagrapporteringskrav. Tjänsteleverantörernas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag har vi 100 procent avsatt.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår inköpsgarantier förnybara fjärrvärmeleverantörernas CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även den platsbaserade metoden (location-based method) där nationella CO_2e/kWh används. Scope 2 för fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2), samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2), CO_2-beräkningen baseras inte utifrån SMHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärmeoch fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering per typ och behandlingsmetod från leverantörerna, interna uppföljning av personalens körsträckor i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av hyresgästanpassningar, nyproduktion och hyresgästanpassningar, men inte förvaltning av mediabrunna och inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport. Rapportering av utsläpp scope 3 för fastighetsägarna

Energi

Energiarbetet drivs av vår energistrategi som utgår från energihierarkin och hållbarhetsstrategin. Energistrategin skiftar fastighetsutvecklarna för ”förmedling av energitillgången” – hållbara investeringar, driftsoptimeringar och effektiviseringsåtgärder – för att bidra till att uppnå våra klimatmål. Vi har ett långsiktigt mål att minska vår energiintensitet med 50 procent till 2030 jämfört med 2019. Vi har även som mål att 100 procent av vår el ska komma från förnybara källor och att 100 procent av vår värme ska komma från förnybara eller återvunna källor till 2030. Vi har uppnått målen för el och värme redan 2022.

Energiåtgärder som våra fastighetsförvaltare har arbetat med är exempelvis: Fler värmepumpar via lokala lösningar i våra fastigheter. Datorn kommer lära sig att styra den bästa automatiskt och manuellt och vi använder inte längre fossilt.

Medarbetare

HR-enheten, som är en del av koncernstaben, ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att egna och regelrelaterade arbetsmiljö- och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkt är policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt bolagets uppförandekod.

Vi kommer uppföljningar mot utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtliga våra kpi:er på medarbetarna baseras på fakta och data som är kvantitativa och säkerställda av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs månadsvis och årligen utifrån upprättad plan.

Leverantörskedja

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

Finansiering

Vårt gröna ramverk samlar in uppgifter om pågående och planerade miljöcertifieringar och granskar om projekten och tillgångarna uppfyller de gröna kraven. En särskild rapport om hur bolaget följer de gröna medel och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på Fabeges avgiftsfria rapportering.

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdhetsundersökningarna ligger på chefen för Kundupplevelse och Hållbarhet och är med emmar av koncernledningen. Fastighetschefer är ansvariga för kundrelationerna på fastighetsnivå och affärsområdeschefer på företagsnivå som organisationsnivå. De åtgärder som resulterar från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå, utifrån enkäter och NKI-undersökning.

Affärsetik och moral

Alla anställda med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Signaler om kränkningar eller andra allvarliga överträdelser av uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller HR-avdelningen. Ingen ska behöva känna sig tvingad att bryta mot uppförandekoden för att lyckas i sitt arbete. Fabege har en visselblåsarfunktion för att anställda ska kunna anmäla misstänkta oegentligheter anonymt.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Bladstaden	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Cirkulär ekonomi (Klimatpåverkan) • Attraktivitet	• Energianvändning • Klimatanpassning • Avfall	• Goda villkor • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Företagsspecifik: Samverkansområde • Företagsspecifik: Byggnadsrelaterade frågor	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Diskriminering
Påverkan: värdeskapande	• Fabege påverkar genom att utveckla attraktiva och hållbara kontor och kvartersmiljöer. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och byggande samverkar särskilt.	• Klimatpåverkan från byggskede, energi- och klimatrelaterade risker och möjligheter i förvaltningsportföljen • Påverkan på miljö, klimat och människor vid nybyggnation, ombyggnation och förvaltning.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och möjligheter till nya kompetenser för att möta framtidens behov av hållbara och attraktiva medarbetare.
Vi vill uppnå/ Åtgärder	• Skapa förutsättningar för att hålla uppvärmningen under 1,5 grader. • Formulera och genomföra projekt, initiativ och samarbeten för att bidra till en hållbar och trygg stadsmiljö för hela människan. • Skapa attraktiva och stadsnära arbetsmiljöer och aktiva kontaktytor som bidrar till att människor trivs, utvecklas och mår bra i sin vardag och engagerar på arbetsplatsen och i staden.	• Klimat- och miljöanpassade lokaler och byggnader och attraktiva arbetsmiljöer som ger kunder goda möjligheter att utveckla sina egna verksamheter. • Verksamhetsmål för klimatpåverkan 2030 • Verksamhetsmål för byggnadsrelaterade utsläpp år 2030	• Attraktiva arbetsmiljöer som är anpassade för framtidens behov av kompetens. • Vi ska placera oss på plats 1 av Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80%. Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom stor kompetens, förståelse och tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners skapa attraktiva och trygga miljöer för människor att vistas i. • Verka för att kunna erbjuda attraktiva och hållbara kontor. • Skapa och utveckla attraktiva, järnvägsnära och levande stadsmiljöer med blandad bebyggelse av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i samspel med City och Arenastaden. • Utveckla klimatanpassningsåtgärder för att minska sårbarheten för extremväder. • Skapa förutsättningar för ett hållbart resande genom att erbjuda attraktiva och hållbara transportlösningar för våra hyresgäster och besökare. • Vi samverkar med andra aktörer för att bidra till en hållbar stadsutveckling. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polis inom Fastighetsägarna Stockholm City Council för att skapa trygghet i City. • Samverkar med civilsamhället samt har bedrivit ett stöd till mer än 100 Vårt fi finansiering av kulturella och sociala projekt i Arenastaden.	• Förvaltar och utvecklar fastigheter för minskad klimatpåverkan. • Bygger och förvaltar byggnader certifierade enligt Fabeges Hållbarhetsprogram. • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. • Bidrar till att klimatanpassningsåtgärder, bevarande mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta och attraktiva fastigheter. • Utformning av utemiljöer med fokus på tillgänglighet, trygghet, mångfald, anpassning för klimatförändringar och attraktivitet för människor och djur är en grundförutsättning. • Bidrar positivt till människor, genom goda fysiska och digitala miljöer som ger ökad trygghet och skapar trivsel.	• Utför kompetensutveckling som motsvarar att medarbetarna får ökad förståelse för hållbarhet och kan bidra till att skapa attraktiva miljöer för människor att vistas i. • Säkerställer kontinuerlig kompetensutveckling för att möta framtidens behov av hållbara och attraktiva kontor. • Medverkar till trygghet och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Genomför kartläggningar med fokus på hälsa och välmående med SPEAK. • Påverkansaktiviteter
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Leverantörs- och miljöpolicy • Säkerhetspolicy • Övriga policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatredovisning • Energiförsörjning • Klimatpolicy för CO2-reduktion • Övriga policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald och jämställdhet • Policy för SPEAK
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Säkerhetsronder, skyddsrond och uppföljning av avvikelser. • Policyer, riktlinjer och rutiner för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och regler.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Energiuppföljning • Uppföljning av projektspecifika miljöaspekter, BREEAM-certifieringar, Byggnadsbestämmelser och klimatanpassningar • Policyer, riktlinjer och rutiner för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och regler.	• Årlig medarbetarundersökning SIFTW • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, lön och löneskillnader samt policyer, riktlinjer och rutiner för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och regler. • Policyer, riktlinjer och rutiner för att säkerställa att verksamheten

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Allmänhet
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive rätt att granska underleverantörer.	• Grön finansiering	• Säker trygghet • Säkerhet • Kommunikation • Energieffektivisering • Klimatanpassning	• Arbetsmiljö • Buller
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av människorättsfrågor • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöaspekter	• Företagsspecifik: Grön finansiering • Företagsspecifik: Ekonomi	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Företagsspecifik: Trivselundersökning • Företagsspecifik: Trygghetsanpassade belysningsstolpar • Företagsspecifik: Antalet BREEAM-certifierade bostadsprojekt	• GRI 203: Påverkan samhälle • GRI 403: Hälsa
Påverkan i värdekedjan	• Risker kopplade till leverantörer och underleverantörer som miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Ökad efterfrågan på hållbara investeringsmöjligheter och därmed ökad användning av finansiering i kommuner.	• Ökad efterfrågan på kommunala samhällstjänster och ökad press på dessa utifrån.	• Ökad oro över klimatförändringar och ökad press på kommuner att vidta åtgärder.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra leverantörer ska ha undertecknat vår uppförandekod för leverantörer, och följer den nationella lagstiftningen	• Vår finansiering ska bestå av minst 50% gröna obligationer	• Vi ska vara en attraktiv samhällsaktör med nöjda kunder som genom nyfikenhet, engagemang och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av mångfald och inkludering.
Vad vi gör	Inför ett nytt system för hållbarhetsgranskning av leverantörer och deras underleverantörer för att: • Säkerställa att de följer vår uppförandekod för leverantörer, lagar och andra krav • Motverka brott mot mänskliga rättigheter och korruption • Minska barnarbete och tvångsarbete • Trygga arbetsförhållanden och lön • Verka för att negativa påverkan på människor och miljö ska undvikas, förebyggas, begränsas, åtgärdas och kompenseras • Säkerställa mångfald och jämställdhet • Upprätthålla etiska, miljömässiga och sociala krav vid val av material, tjänster och leverantörer, till exempel genom att ställa krav på leverantörer att följa vår uppförandekod för leverantörer • Följa upp och granska leverantörer. • Kommunicera våra resultat.	• Öka andelen hållbara investeringsmöjligheter som riktar sig mot kommunala tillgångar. • Sprida kunskap inom hållbarhetsområdet till kommuner och investerare. • Driva på utveckling av hållbara gröna låneprodukter, vilket bland annat innebär att vi samarbetar med banker och andra aktörer. • Säkerställa hållbarhetsanalyser och uppföljning av respektive gemensamt finansierat projekt.	• Utforma lösningar med fokus på trivsel, användarvänlighet, kommunikation, tillgänglighet, miljömässig hållbarhet, energieffektivisering och klimatanpassning i den offentliga miljön. • Hälso- och miljöcertifiera bostäder enligt BREEAM bygg- nader och anläggningar som genomförs genom miljöpröver att följa och kontrollera underlag.	• Arbeta med medarbetarnas engagemang och delaktighet för att skapa en attraktiv arbetsplats med låg sjukfrånvaro och hög kompetens. Vi följer upp vårt arbete med medarbetarundersökningar. • Säkerställa att vår verksamhet och våra tjänster är tillgängliga för alla och att vi har en god dialog med våra kunder. Vi följer upp vårt arbete med kundundersökningar. Vi följer upp och utvärderar vår verksamhet och våra tjänster för att säkerställa att vi har en god och säker arbetsmiljö och att vi arbetar förebyggande med arbetsmiljöfrågor.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga styrdokument	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga styrdokument	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga styrdokument	• Jämställdhetsplan • Policy för mångfald och inkludering • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer för sponsring • Sponsringspolicy • Övriga styrdokument
Utvärdering	• Årsvis kvalitetsuppföljning och riskbedömning av leverantörer och underleverantörer. • Följer upp avvikelser och initiativ. • Arbetar med åtgärdsplan vid behov.	• Utvärderar och följer upp hållbarhetsarbetet i samband med finansiering. • Följer upp avvikelser och initiativ. • Arbetar med åtgärdsplan vid behov.	• Använder Nöjd Kund Index (NKI). • Använder digitala verktyg. • Följer upp avvikelser och initiativ. • Arbetar med åtgärdsplan vid behov.	• Upprättar och följer upp handlingsplan för arbetsmiljö. • Följer upp avvikelser och initiativ. • Arbetar med åtgärdsplan vid behov.

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsmätning i samverkan med företag. Årsrapporter. • Medarbetarundersökning bland drygt 22 000 medarbetare med drygt 70 procents svarsfrekvens. Åtgärdsplaner. • Löpande kundkontakter. • Kundtillfredsundersökningar. • Kundklubben. • Samverkan med globala nätverk. • Fastighetsnära möten med bolagets hyresgäster och intressenter. • Serviceanmälan och samtliga hyresgäster.	• Underhåll för hållbar mobilitet och enkelt klimatsmarta och hälsosamma val i närområdena. • Utformning av lokaler och närområden med fokus på trygghet, energieffektivisering, miljöinformation och tillgänglighet. • Skapa attraktiva platser och trygga offentliga miljöer med arrangemang för dialog, samvaro och upplevelser för människor i alla åldrar. • Övergripande initiativ för att minska klimatpåverkan och gemensamt skapa och långsiktigt förvalta kommunala ekosystemtjänster och gröna värden. • Effektiva och tydliga kanaler för kunden att kommunicera för dialog och enkelt påverkan.	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och egen kontroll. • Förutsättningar för utveckling och tjänster för minskad klimatpåverkan. • Bidra till en hållbar livsstil. • Medverka till ökande och långsiktigt hållbar stadsutveckling. • Utveckla nya byggnader. • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. • Bidra till ökad innovation, klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald och god folkhälsa som bolaget samt andra aktörer kan dra nytta av. • Våra kunder ska känna trygghet och förtroende för samhällsutveckling och bidra till lösningar för utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal. • Utvecklingssamtal. • Medarbetarundersökningar. • Dialog fackliga företrädare. • Konferenser. • Andra mötesplatser för hållbarhetsutbildningar.	• Underhåll värdegrund. • Uppförandekod. • Samt Place to Work. • Mångfald och SHEA. • Kompetensutveckling. • Friskvård. • Anställningsvillkor. • Mänskliga rättigheter.	• Friska och engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara arbetsmiljöer och hälsofrämjande och trygga hållbarhetsarbete. • Utföra kompetensutveckling som medför att medarbetarna känner arbetsglädje och delaktighet och även stärker en anställning på arbetsmarknaden stort. • Säkerställa lika möjligheter för att säkerställa att medarbetare, oavsett kön, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan tillhörighet. • Motverka diskriminering. • Medverka till ökande och långsiktigt hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning. • Kvartalsrapporter. • Kapitalmarknadsdagar. • Roadshows och analytikermöten. • Medverkan vid investerarkonferenser och mässor.	• Interna diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. • Prioriterade granska hållbarhetsarbetet med avseende på väsentlighetsanalyser. • Synliggöra arbetet kring medarbetare hållbarhetsarbete.	• Bidra till att uppnå långsiktig lönsamhet och en attraktiv ägarstruktur, göra hållbarhet till en självklar faktor vid värderingar samt bidra till en hållbar kapitalmarknad, långsiktiga investeringar. • Bevara förtroendet för innovativt hållbarhetsarbete som bygger och hållbar utveckling.
Kreditgivare	• Samarbete med kreditgivare och obligationsinnehavare kring hållbarhetsredovisning. • Presentationer, kapitalmarknadsdagar, investerarträffar, möten. • Utlåtanden, kreditbetyg och samtal med. • Kapitalmarknadsdagar.	• Skapa förutsättningar för samhällsgrönt kreditgivande och samtliga hållbara produkter och tjänster på marknaden. • Upprätthålla hållbarhetsrelaterade kontakter med finansiärer.	• Kan påverka de områden fokuserar till en mer hållbar ekonomi. • Öka andelen hållbara investeringar som innefattar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsaspekter. • Bidra till ökad transparens. • Bevara förtroendet för innovativt hållbarhetsarbete som bygger och hållbar utveckling.
Leverantörer	• Centrala upphandlingsområden med krav på ansvarstagande för att upprätthålla. • Möten med leverantörer. • Leverantörsdag med hållbarhetsinformation.	• Krav på högt hållbarhet och uppförandekod. • Löpande kvalitetsarbete för att säkerställa leveranser. • Långsiktiga och stabila samarbetsavtal, kvalitetsutveckling, effektivisering av klimatpåverkan och miljöarbete. • Skapa förutsättningar för miljöanpassade lösningar.	• Bidra till att skapa ett hållbart samhälle över tid. • Motverka korruption och oegentligheter. • Minska transporter och tomgångskörning. • Tydliggöra förväntningar och ansvarsområde. • Motverka negativ påverkan på människor i leverantörskedjan till följd av krav som ställs på leverantörer. Läs mer i vår riktlinje.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. • Samverkansforum tillsammans med företag och organisationer (BELOK, SKOGS, Fastighetsägarna, Byggindustrierna, etc.). • Samarbetsavtal med högskolor och universitet i Stockholm. • Bo Pettersgatan. • Klimatkollarna Stockholm. • Samtal kring hur och hållbarhetsarbete.	• Gemensam planprocess, förvaltning och förädling av hållbar fastighetsbestånd och stadsutveckling. • Stöd till Gallery, Workplace och Changing Future i Husby med omgivning. • Forskarsamverkan med fastighetsnära utgångspunkter. • Bevara att bidra med BELOK till finansiering av kommunala byggnader till Arenastaden. • Bygga och anläggning av gång- och cykelstråk i Stockholm till 2030.	• Bidra till att uppnå Stockholms miljö- och klimatmål och långt perspektiv. • Minska påverkan med gemensam validering att använda verktyg (miljöcertifiering) Fastighet Stockholm. • Bevara positiva effekter och undvika negativa konsekvenser med avseende på ekonomi, sociala aspekter, kultur, miljöpåverkan och naturresurser. • Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elbilar, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättningar för cykeltrafik. • Bevara förutsättningar för en hållbar och attraktiv kommun.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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

Arbetet har utgått från TCFD:s rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har analyserat verksamheten för att säkerställa att bolaget står väl rustat för att möta de klimatrelaterade utmaningar som redan nu har uppenbarats, 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 drivs med en hög ambitionsnivå. Hållbarhetsutskottet

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att hantera 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 kommer att vara betydande i framtiden, men att deras framtida påverkan troligen kommer att vara lindrigare än omfattning.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att lokala lagkrav kommer medföra att det också ställs ett högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att minska den egna energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projektering. Även ingripanden på koldioxid skulle till exempel innebära direkta merkostnader, såsom i produktionen av material som betong, tegelsten och stål, som idag är förknippade med höga utsläpp. Det är också troligt att det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter, där samarbete bland många konstruktionsföretag har påbörjats med att utveckla lösningar på dessa material inom bolagen.

En uppenbar omställningsrisk idag är att politiska regleringar hindrar fastighetsägarna från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Det gäller att vi ser en utmaning att en förbättrad regelning och politiska beslut innan energiomställningen kan till förändrade energipriser.

Politiska beslut kan även medföra att investeringar med 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. Följaktligen är en av våra fastigheter att omställda vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tillåter oss marknadsföringar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. Dessa grupper ställer också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EUs taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs högre krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra framåtsyftande förvärderingar 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 är framför allt förändringar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla våra fastigheterna blir högre, liksom priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, vilket kan leda till en ökad värmeverkan att som temperatur kontroller för dricksvatten på flera ställen i landet. En ökad skaderisk bedöms också att ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall förväntas också att det blir

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) 1 (3)

kan bidra till stora ansträngningar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det saknas ett skäl behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att införa vattenbesparingsåtgärder i områden med en stor andel äldre gjutjärnsrör. Hos byggnader på plan mark med känslig recipient ökad dräneringskapacitet att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för översvämningar. I längre perioder med torka innebär att grundvattennivån sjunker. För områden med naturlig mark och sättningskänsliga jordar kan det innebära att byggnader förseglar som att sättningsskador uppstår. Framför allt kan ytligt grundlagda byggnader svikta. Längre torkperioder kan också innebära att sprickor bildas i den östa delen av grupperna vilket kan påverka smalare infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet, när det väl kommer upp av till exempel rör och tråd. Vi har genom klimatrisker-kartanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassade för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatpåverkan från verksamheter som ett sätt att framtidssäkra fastigheter nu, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förhålla att attraktiva för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är användningen att helst tvärs över 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 utökade krav som kan komma att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och arbetar därmed FN:s klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procents reduktion av scope 3 per m² till år 2009. Vi ser goda möjligheter att utveckla den utsläppen från hela värdekedjan (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2e/m² A jämfört med 2019.

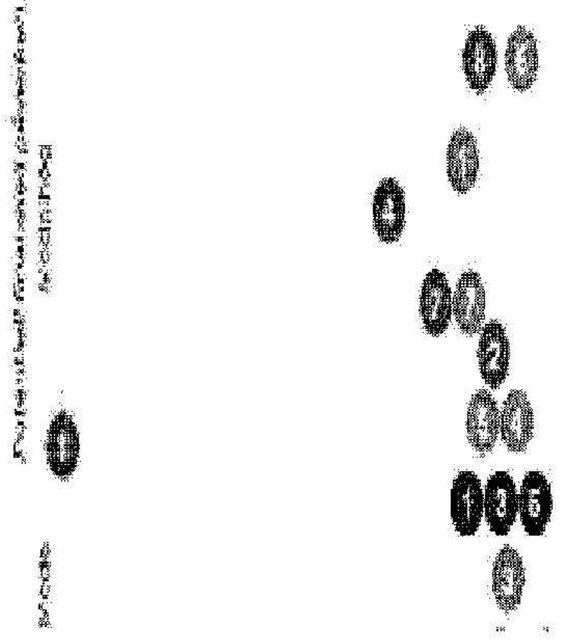
Vi är en miljöcertifierad byggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer både internt och externt är viktiga för att skapa långsiktigt värde. Allt sammantaget är målet att vi genom ett arbetssätt präglat av goda relationer och samverkan, ska vara ett självklart val för olika kundgrupper som medarbetare och investerare.

Vi ingående också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan i framtid.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som styrelsen identifierat	a) Beskrivning av processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter
Sidan 60–60, 67	Sidan 56, 78–79	Sidan 50, 78–79	Sidan 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av hur väl verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats	b) Beskrivning av processen för att identifiera klimatrelaterade risker	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)
Sidan 67–68, 79	Sidan 28–32, 37–38, 56	Sidan 50, 56, 67–68, 78–79	Sidan 80
	c) Beskrivning av långsiktiga scenarioanalyser och klimatrelaterade känslighetsanalyser	c) Beskrivning av hur processer samverkar med övergripande riskhantering	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall mot målen
	Sidan 56, 78–79	Sidan 50, 67–68	Sidan 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Läs samtliga risker och möjligheter på Hållbarhetsrapporten.

Omställningsrisker

- Ökande koldioxidskatt/avgift
- Förändrade beslut inom energiområdet som leder till ökade energikostnader eller minskad lönsamhet
- Ökande fokus på hållbarhetsbedömning
- Ökande marknads- och tillväxtrisker
- Klimatrelaterade prisfaktorer från kunder, kommuner och finansiärer

Fysikaliska klimatrisker

- Skyfall och översvämningar
- Ökande värmeperioder
- Ändrad grundvattennivå

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskad energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad förnybar energi
- Lägre koldioxidutsläpp
- Fokus på resiliens på fastighetsbeståndet
- Högre värde på hållbar förvaltning
- Ökat intresse för hållbara finansieringsinstrument

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1)]

					Absoluta mätvärden (Abs)		Like-för-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Electricity, Electricity, LfL	kWh	Electricity	For landlord's shared services	23 397	23 671	21 236	23 159	-8
				Tenant-metered exclusively to tenants	29 234	27 838	28 677	26 409	4
				*Total landlord-accessed energy	51 731	51 438	49 913	49 568	>1
				*Total electricity	51 731	51 438	49 913	49 568	>1
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	34	39	46	48	--
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	--
	DHG-Abs, DHG-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord's shared services	69 597	69 537	62 489	61 630	>1
				Tenant-metered exclusively to tenants	6 616	8 971	6 345	6 864	-8
				*Total landlord-accessed heating & cooling	76 213	78 508	67 834	67 494	0
				*Total heating & cooling	76 213	78 508	67 834	67 494	0
				% from renewable sources	87	84	--	--	--
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	83	88	86	88	--
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	--
	Energy int	kWh/sqm/year	Energy intensity		71.0	72.8	71.8	73.9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	*tonnes CO_2e	Direct	*Total scope 1	0	64			
				*Total scope 2 market-based	1 [illegible]	1 [illegible]			
	GHG-Ind-Abs	*tonnes CO_2e	Indirect	*Total scope 2 location-based	3 434	3 389			
				*Total scope 3	15 2[illegible]	28 7[illegible]			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2)]	11	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3)]	17	4			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	Scope 1 + scope 2/kg/m²	0.2	1.3			
WATER		m³	Municipal water	*Total water consumption	441 039	392 660	412 344	388 845	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	69	88	68	88	--
		m³/m²/year	Building water intensity		0.324	0.322	0.30	0.32	-6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4)]	*Tonnes	Waste	*Total hazardous	37	42			
				*Total non-hazardous	2 [illegible]	2 742			
				Recycled	1 [illegible]	1 374			
				Incineration	1 [illegible]	1 481			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Certified	%	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	88			

[1)] Some quantitative EPRA performance measures, which are not considered material, are not disclosed in the report.

[2)] Investments for new construction projects are excluded.

[3)] Estimates are based on consumption data for the previous year, adjusted for changes in the number of square meters.

[4)] Data for waste is collected from waste companies and property managers.

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1] Core

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days lost employees	Absentee rate	Direct employees	2.0	2.8%	-2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	35	37	-1
				All employees	39	38	+1
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	27	19	58
				Proportion of departed employees, %	11	8	34
		Total employee number			259	231	+1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Connection of the highest governance body[2]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non-executive		7	7	0

[1] Omräknat till heltidsanställda (100%)

Ålder

Åldersfördelning, %	0–18	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,8	22,9	43,4	24,1	5,0	48
Män	2,7	9,2	28,2	24,1	30,3	5,7	45
Totalt	0,4	7,0	26,0	31,1	28,1	5,3	46

Andel kvinnor i respektive område, %

Förvaltning och drift	2
Projekt & Affärsutveckling	49
Affärsstöd	58
Ledande Befattning	34

Andel av heltidsanställda kvinnor i respektive område, %

Förvaltning och drift	53
Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	12
Ledande Befattning	10

Hållbarhet (årsmätbart)[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	–	3	4	4	3	–	3	4
Koncernledning, antal	4	4	–	3	4	4	4	–	3	5
Chefer i den högsta tjänstekategorin (exkl. koncernledning), antal	11	14	–	17	12	14	18	–	20	12
Alla anställda, antal	93	140	15	137	81	96	143	16	134	81

[1] Samma som i hållbarhetsredovisningen, se sidorna 61–62 för mer information om urvalsprocess och beräkningsgrund.

Miljöarbete

Miljöarbetet inkluderar samtliga delområden som anges i miljöpolicyn och redovisas i hållbarhetsredovisningen. Under 2023 har 453 (328) anställda i koncernen genomgått miljöutbildning. Per den sista december 2023 var 453 (328) anställda i koncernen tillsvidareanställda. Utbildningen består av webbaserade kurser och fördjupningsutbildningar för olika målgrupper.

Miljöstyrning

Total miljöpåverkan från verksamheter till och från kontor, %

	Kvinnor	Män	Total miljöpåverkan
Ålder 0–29	0,07	0,11	0,18
Ålder 30–49	0,93	0,70	1,63
Ålder 50–	1,03	1,07	1,33
Summa	2,04	2,04	3,14

[1] Samtliga anställda, på grund av att det är svårt att särskilja vilka som är tjänsteresor och vilka som är resor till och från kontoret. Vi har därför valt att inkludera samtliga anställdas resor till och från kontoret.

Miljöstyrning i organisationen

Vi har styrsystem för att arbeta med miljöfrågor. Några av de organisationer vi är medlemmar i är:

- GBECK, Sveriges byggherrars miljöråd – Erfarenhetsutbyte och verktyg för energieffektiva projekt
- GREEAM och Swedish Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt Svenska Fastighetsägarna
- City-Kungsholmen, näringslivsföreningen Kommunen
- Arena Hudlinge – ett forum för hållbarhetsfrågor och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan Huddinge – ett forum för byggherrarna i Huddinge kommun
- Accessity – samarbetsavtal med Accessity för att kunna erbjuda en samarbetsyta för digital myndighetskontakt

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 228 tillsvidareanställda och 0 visstidsanställda
- 228 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- anställda i koncernen med kollektivavtal var 100% för koncernen

EU-taxonomin

Vi beskriver både byggnationen (via byggarbetsområden) 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. Förbegås skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter längas av mål 1 och Förbegås redovisar därför endast mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin 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. Vissa 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, anläggningar och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de verksamheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Kapitalutgifter 3 107 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar. Förutsättningar och avgränsningar för dessa har identifierats. Omsättning 3 377 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsdrift, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Förbegås förutsätts produktionskostnader för bostadsutveckling redovisas som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Aktiver kapitalutgifter för förvärv samt av tillkommande investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Kapitalutgifter 3 107 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar. Förutsättningar och avgränsningar 2023. Ytterligare 5 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 18 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 i nära kopplas till datum för ikraftträdandet av byggförordningen till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom annons aktiviteter i några specifika fall, såsom CCM 7.2. Denna avvikande från ombyggnationen är idag och byggnaden inte redan är grönmärkt enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Förbegås har ett datainsamlingsverktyg, Bingen Scorecard, som byggnader bedömer för förslåtelse. Bingen Scorecards produktionskostnader för bostadsutveckling bedöms som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Bingen Scorecard finns därmed 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 energieffektiva. Är den bland de 15 procent energieffektivaste byggnaderna. I landet för ett Klassas som grönt. Vi har bedömt att som bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm. Atemp. Vi har ett flertal fastigheter som ej är kontor, utan räknas som retail- eller hemtecknadsfastigheter, där användas Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 95 kWh/kvm Atemp respektive 85 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare granskning är tillgängliga, exempelvis från Boverket, kommer vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter. Utfallen energital 2023 genomförs en bearbetning i vårt energioptimeringsverktyg Greenview. Denna bearbetning 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 vilka energiprestanda då och därför det gränsvärde som är aktuella enligt vilken 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 målsättningar att kontorsfastigheter ska projekteras för energiprestanda 60 procent under BBR. Vi använder vårt tekniska ramprogram att alltid göra klimatberäkning och livscykelanalys (LCA) för att livscykelanalys är väsentligt för våra projekt. Förbegås redovisar också för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin måste också varje verksamhet bidrag till att minst ett av de andra miljömålen uppfyller inte orsaka betydande skada till något av de andra miljömålen. Förbegås 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 att ha vid genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvärvningar utförda och uppfyller detta krav. De modeller som använda tar klimatförändringar beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvärvningsbyggnaderna utgår från ett scenario RCP 8.5-scenario med förväntat höga utsläpp av växthusgaser till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser använt ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Därför har vi använt det värsta scenariot (RCP 8.5) och bedömer att detta är analys av detta scenario ger en god bild av risken.

Vad gäller CCM 7.1 att utföra taxonomiinljerande klimatriskanalyser i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

Gemensamt för både CCM 7.1 och CCM 7.7 gäller att åtgärder och åtgärdsplan för identifierade risker ska vidtas för att minska potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenarioanalysen utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom värme, temperaturförändringar och emissionsökningar. Dessa risker bedöms också kan påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra ett antal åtgärder som är följder av analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras kommande framgångar.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 7.7)

Vi kvantifierar i vårt tekniska ramprogram att för den nivå på nästan fastighet som taxonomin ställer och det är att vi snart kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi upprättar ingen ytterligare förklaring av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

Det är komplicerat att visa på dokumentnivå att vi uppfyller detta krav i våra berörda projekt, men vi arbetar aktivt för att göra det.

Vi använder oss av Byggföretagens och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som påkrävt att det är det avfall som uppkommer och förväntas för materialåtervinning som ska beaktas och det är av vår bedömning att vi uppfyller i våra berörda projekt.

Därutöver ligger vårt starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsförmåga och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka taxonomiförordningens krav på grund av att det saknas tillräckliga förutsättningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi har ännu inte styrkt detta krav och vi har inte med det i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi använder nya formulär i Byggföretagens tolkning av detta krav som konstaterar att svenska lagstiftning som gäller detaljplan uppfyller detta krav.

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

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

Våra projekt 2023

Vi har ett antal större projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i projektionsfasen och liksom CCM 7.1. För nedanstående projekt har detta dock uppfyllts av taxonomin under 2023 och uppfyller därmed större delar av taxonomins

EU-taxonomin

Kravet innebär att företagen ska lämna specifik information om sina verksamheter som är förenliga med taxonomin och att företagen ska redovisa hur stor andel av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är förenliga med taxonomin. Bolag som är skyldiga att upprätta hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen ska lämna denna information i förvaltningsberättelsen.

Vi har under året startat upp ett projekt som pågår i tät samverkan med våra externa revisorer för att säkerställa att vi har en tydlig och spårbar process för att identifiera och bedöma våra verksamheters förenlighet med taxonomin. Vi har under året identifierat och bedömt vilka av våra verksamheter som är förenliga med taxonomin och vilka som är förenliga med taxonomin. Vi har även identifierat och bedömt vilka av våra verksamheter som är förenliga med taxonomin och vilka som är förenliga med taxonomin. Vi har även identifierat och bedömt vilka av våra verksamheter som är förenliga med taxonomin och vilka som är förenliga med taxonomin.

Minimiskyddsåtgärder

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

Vi följer internationella konventioner och riktlinjer som bland annat FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Vi har en tydlig och spårbar process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av vår ersättningspolicy som beskrivs på sidorna 40 och 57.

Vi följer även svenska konkurrenslagen som har till syfte att främja konkurrensen på marknaden och motverka monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga grunder för utbyte samt upphandling gäller. Vi har inte straffats eller tilldelats några sanktionsavgifter.

Kärnverksamhetens förenlighet med taxonomin

Bolag

Kärnverksamhetsrelaterade verksamheter

1	Företaget äger, förvaltar och utvecklar kontor med tillhörande verksamhetsanläggningar som produceras och underhålls i enlighet med taxonomins kriterier för väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi.	Nej
2	Företaget äger, förvaltar och utvecklar kontor med tillhörande verksamhetsanläggningar som produceras och underhålls i enlighet med taxonomins kriterier för väsentligt bidrag till klimatanpassning.	Nej
3	Företaget äger, förvaltar och utvecklar kontor med tillhörande verksamhetsanläggningar som produceras och underhålls i enlighet med taxonomins kriterier för väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi.	Nej

Förenliga verksamheter

4	Företaget äger, förvaltar och utvecklar kontor med tillhörande verksamhetsanläggningar som produceras och underhålls i enlighet med taxonomins kriterier för väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi.	Nej
5	Företaget äger, förvaltar och utvecklar kontor med tillhörande verksamhetsanläggningar som produceras och underhålls i enlighet med taxonomins kriterier för väsentligt bidrag till klimatanpassning.	Nej
6	Företaget äger, förvaltar och utvecklar kontor med tillhörande verksamhetsanläggningar som produceras och underhålls i enlighet med taxonomins kriterier för väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen / total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	66	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel av kapitalutgifter / totala kapitalutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	83	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter / totala driftsutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	83	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

För kvalificerande EU-taxonomiverksamheter är enligt EU-kommissionens delegerade akt rörande Klimatanpassning (CCA)

EU-taxonomin

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin/taxonomi - anpassningar som omfattas år 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut belopp	Andel	Förenlighet med taxonomin (anpassning)													Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (övergångsverksamhet)
				Klimatförändringsbegränsning	Anpassning till klimatförändringar	Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Övergång till en cirkulär ekonomi	Föroreningsbegränsning	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Klimatförändringsbegränsning	Anpassning till klimatförändringar	Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Övergång till en cirkulär ekonomi	Föroreningsbegränsning	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin (anpassning) år 2023		
		MSEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																		
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																		
Försäljning av lagervaror och tillverkade varor	CCM 7.7	2 253	66%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0%		
Omsättning av miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter (A.1)		2 253	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%							0%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%													0%		
Varav omställningsinriktade verksamheter			0%													0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																		
				J; N/EL	J; N/EL	J; N/EL	J; N/EL	J; N/EL	J; N/EL									
Försäljning av lagervaror och tillverkade varor	CCM 7.7	1 037	34%	J;	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							29%		
Tjänster anpassade till lagervaror	CCM 7.*	7	0%	J;	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0%		
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 044	34%	34%	-	-	-	-	-							29%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 297	100%	100%	-	-	-	-	-							100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																		
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%															
Totalt A+B		3 297	100%															

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomin samt de förenliga med taxonomin framöver – uppgiftslämnande företag år 2023

Företagets verksamheter	Absolut belopp	Andel	Förenliga med taxonomin (taxonomianpassade)						Inte förenliga med taxonomin						Övrig information	
			Absolut belopp	Andel	Varav som är möjliggörande verksamheter	Varav som är övergångsverksamheter	Varav som är anpassade till framtida klimatförändringar	Varav som är miljöskyddsverksamheter	Absolut belopp	Andel	Varav som är möjliggörande verksamheter	Varav som är övergångsverksamheter	Varav som är anpassade till framtida klimatförändringar	Varav som är miljöskyddsverksamheter	Andel av förenliga med taxonomin (A.1 eller A.2) som täcks av kapitalutgifter år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet
	MSEK	%	MSEK	%	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	%	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	%	
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																
A.1. Miljömässiga hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																
Förvärv av tillgångar och byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	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%	23%					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)																
				CE1/N/EL	CE2/N/EL	CE3/N/EL	CE4/N/EL	CE5/N/EL	CE6/N/EL							
Förvärv av tillgångar och byggnader	CCM 7.7	665	22%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL						45%	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 567	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL						30%	
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	-	-	-	-	-						45%	
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)		58	0%													
Totalt A+B		3 159	100%													

EU-taxonomin 1 av 16

Driftsutgifter

Andel av omsättning hos företag som är förenliga med taxonomin

Andel av omsättning hos företag som är förenliga med taxonomin – uppskattningar som omfattas av 2023

Andel av driftsutgifter för företag som är förenliga med taxonomin – uppskattningar som omfattas av 2023

Andel av driftsutgifter för företag som är förenliga med taxonomin – uppskattningar som omfattas av 2022

Kvalitativ information om företagets taxonomiförenliga verksamheter – Utfall

Företagets verksamheter	Koder	Absolut belopp	Andel	Andel som omfattas av taxonomin (taxonomiförenlig)	Andel som inte omfattas av taxonomin (inte taxonomiförenlig)	Andel som är miljömässigt hållbar enligt taxonomin (taxonomiförenlig)	Andel som är förenlig med taxonomin, fossilgas	Andel som är förenlig med taxonomin, kärnkraft	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, fossilgas	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, kärnkraft	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, annan	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, fossilgas	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, kärnkraft	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, annan	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, fossilgas	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, kärnkraft	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, annan	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, fossilgas	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, kärnkraft	Andel som är förenlig med taxonomin (taxonomiförenlig) som är anpassad till framtida klimatförändringar, annan	Andel av driftsutgifter, 2022	Kategori möjliggörande verksamheter	Kategori omställnings-verksamheter
		MSEK	%	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Försäljning av lagerhållna varor	CCM 7.7	83	65%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	...	Ja	...	...	...	...	...	Ja	65%	...	...
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	65%	65%	0%	0%	0%	0%	0%								Ja	65%		
Verksamheter som är anpassade till framtida klimatförändringar			0%	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0%		
Verksamheter som är anpassade till framtida klimatförändringar			0%	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				E, A/EL	E, A/EL	E, A/EL	E, B, A/EL	E, B, A/EL	E, B, A/EL										
Försäljning av lagerhållna varor	CCM 7.7	72	49%	E, ...	N/EL	N/EL	N/EL	Y/EL	Y/EL									49%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	E, ...	N/EL	N/EL	N/EL	Y/EL	Y/EL									2%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	49%	49%	...	...	...	...	...									49%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		156	103%	103%	...	...	...	...	...									103%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		(1)	0%																	
Totalt A+B		155	103%																	

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar hållbarhetsinformation i enlighet med GRI Standarder och nedan angivet gällt rapporteringsperioden 1 januari 2023 - 31 december 2023

GRI 1-standard
GRI 1: Grunderna 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorsstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder/ämnesområden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsetts att göras tillgängliga	Skäl till avslag	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som ingår i företagets hållbarhetsredovisning	73			
	2-3	Period för rapportering, frekvens och kontaktpersoner	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt granskning	102, 137-141			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	7, 24, 25, 50			
	2-7	Medarbetare	46, 81, 126			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information otillgänglig	Vi har för närvarande inte kommunalt ställda omfattande arbetare som inte är anställda
Styrning	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	62-68, 86-90, 73			
	2-10	Nominering och urval av högsta styrande organ	62, 88-89	2-10 a-c-v	Information otillgänglig	Valberedningen tar inte ställning till kompetensen på individuell information/detalj.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	89			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 148			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organens roll gällande rapportering om hållbarhetsredovisning	73			
	2-15	Intressekonflikter	89-90			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	63			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	63			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	63-68, 76-79			
	2-19	Ersättningspolicy	63-64, 82-83, 87	2-19 a-d	Information otillgänglig	Styrelsen saknar avsiktsförklaring till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	63-68			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information finns i den kommande rapporten.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8-9, 84			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfull företagande	35-38, 42, 84			
	2-24	Införlivning av åtaganden i verksamheten som affärsmässig princip	35-38, 42, 84			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35-38, 39-40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och uppge oetiskt beteende	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 78			
	2-28	Medlemskap i organisationer	37-38			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	28, 33, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			
GRI Väsentliga ämnen 2021						

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avviker	Skäl till avvikelsen	Avvikelse Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	35, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	35, 45, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsrelaterade olyckor och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	40, 67, 73–78			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 67, 97			
	207-3	Engagemang av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82–83, 109, 156			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–32, 73–76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	80, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4 a–e	Information saknas	Arbetet är [illegible]
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–32, 73–76, 78–81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	34, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	34, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	34, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–31, 35–36, 38, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade påverkan	28–32			
	306-2	Hantering av allvarliga [illegible]	28–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning – Miljöaktörer						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	58, 73–77			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som [illegible]	59			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	104, 81	401-1	Information saknas	Inte mätt på detta sätt, [illegible]

GRI-index

GRI Standarder/områden	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning	Ändring: Krav som avviker från lagen	Ändring: Skäl till avvikelsen	Ändring: Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–78			
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa 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 säkerhetsåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 81			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–78			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 66, 73–78, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-2	Möjeliga löner och lönens medarbetare	81, 139			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 64, 73–78			
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, 73–78			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Sociala 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	38			
Livsbetingelser, utbildning, frihet från diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–29, 73–78			
	Företag-1	Sammanslutningsfrihet	28–29			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 10, 27–29, 73–78			
	Företag-2	Trygghetsbefrämjande åtgärder	27–29			
	Företag-3	Besökarnas trygghet	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 28, 32, 73–78			
	Företag-4	Miljöcertifiering	32			
	Företag-5	Total area (kvm) certifierade byggnader vid utgången av BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	37–38, 73–78			
	Företag-6	Årlig grön finansiering	47			
	Företag-7	EU-taxonomi	37–38, 63–68			

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 73-85 i detta dokument, samt den lagstadgade hållbarhetsrapporten i årsredovisningen på sidorna 87-89.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt med tillämpliga kriterier redovisade vid årsredovisningsdagen. Kriterierna framgår på sidorna 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket "Global Reporting Initiative (GRI) Standards" 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 vår granskning uttala oss om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Annan utredningsuppdrag för revision eller granskning av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, främst till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utöver vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten även utfört granskning enligt 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 väsentligt 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 har en metodik och 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. Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla väsentliga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Våra uttalanden baserade på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som ett uttalande baserat på en revision har.

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

Vi anser att de bevis som vi inhämtat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga för att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

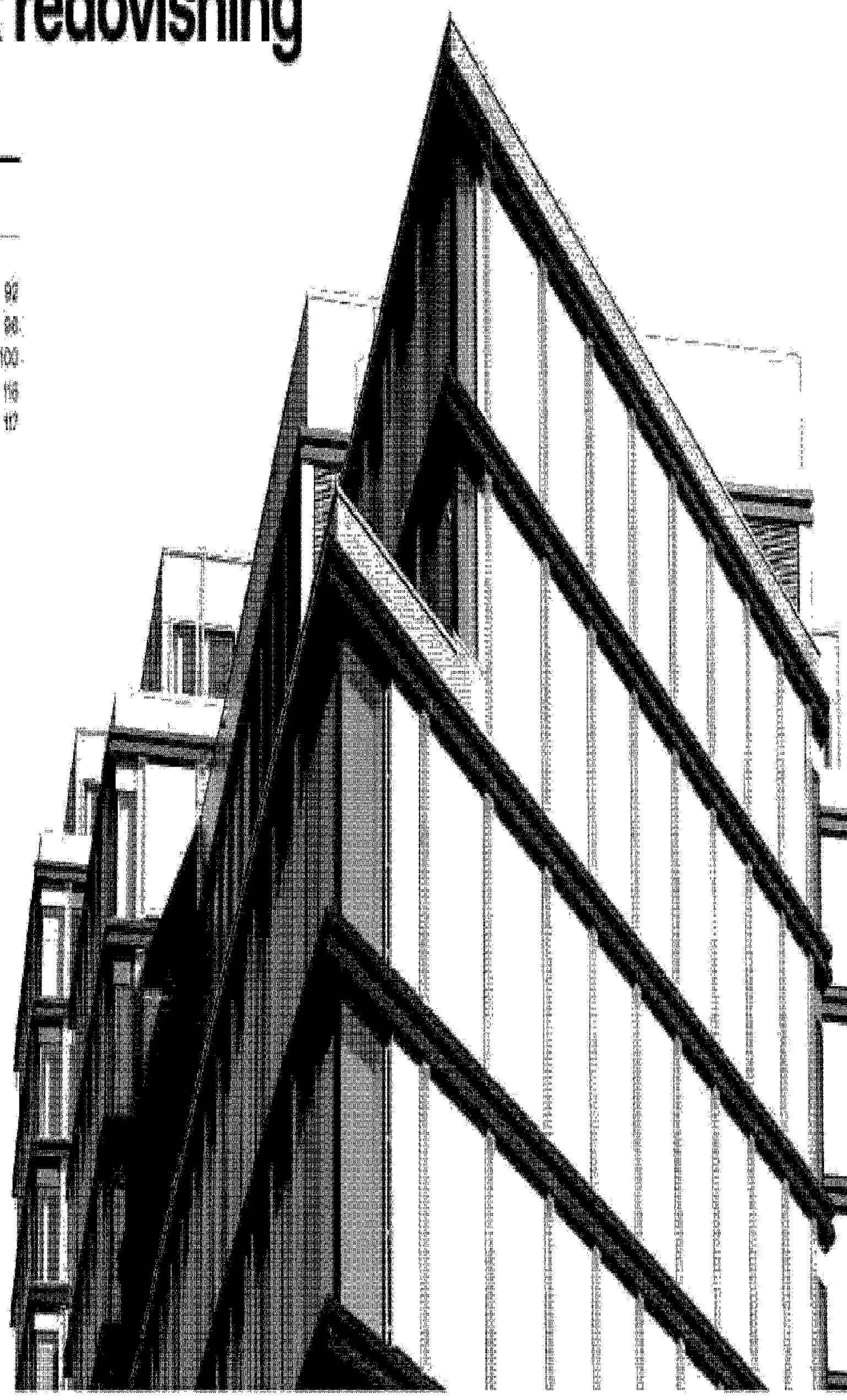
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen 92
Moderbolaget 98
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117



Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 389	3 230
Driftnetto projektfastigheter	8	651	358
Övriga intäkter		1	1
Rörelsenettovinst	9	3 030	3 057
Försäljningsintäkter	6	651	4 757
Kostnader för sålda fastigheter	6	-549	-3 974
Bruttovinst		**2 939**	**2 940**
Återföring av/(nedskrivning av) goodwill		2 524	-1 340
Återföring av/(nedskrivning av) immateriella anläggningstillgångar		4	-70
Centrala administrationskostnader	11	-97	-402
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang	13	28	14
Övriga intäkter	14	1	2
Resultat från värdering av derivat	26	14	10
Övriga kostnader	14	-188	-629
Värdeförändringar	27	45	-45
Förvaltningsresultat		**1 468**	**1 813**
Resultat från försäljning av aktier i intresseföretag och gemensamma arrangemang	13, 27	1	74
Orealiserade värdeförändringar på derivat, kassaflödessäkringar	13, 27	7 825	834
Orealiserade värdeförändringar på derivat, andra derivat	9, 26	-1 203	1 283
Värdeförändringar på aktier	13, 27	-4	-3
Orealiserat förvaltningsresultat		**-7 380**	**2 084**
Avskrivningar	10	-1	-1
Justeringar av derivat	26	-1 033	-1 535
Årets resultat		**-5 914**	**3 359**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3	35
Årets totalresultat		**-5 911**	**3 401**
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-5 911**	**3 401**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		**-17,54**	**7,49**
Antal aktier vid årets ingång, tusental		324	324
Genomsnittligt antal aktier, tusental		324	322

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	19	2 658	2 658
Förvaltningsfastigheter	11	75 022	68 834
Nyttjanderättstillgångar	18	1 749	1 749
Inventarier	18	35	38
Andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang	20	1 782	1 420
Räntebärande långfristiga fordringar	24	1 428	2 574
Andra långfristiga värdepappersinnehav och andelar	25	6	15
Derivatinstrument	24	226	1 649
Andra långfristiga fordringar	23	1 124	1 100
Summa anläggningstillgångar		**84 031**	**80 038**
Förråd och arbeten för annans räkning	26	1 106	1 025
Kundfordringar	23	1 167	1 211
Övriga kortfristiga fordringar	24	1 161	2 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 177	1 124
Derivatinstrument		2	1
Övriga kortfristiga placeringar	25	1 129	1 252
Kortfristiga placeringar		1 131	1 253
Kassa och bank	33	1 115	1 127
Summa omsättningstillgångar		**7 900**	**8 277**
Summa tillgångar		**91 931**	**88 315**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 002	6 002
Övrigt tillskjutet kapital		4 571	7 570
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		28 790	27 442
Innehav utan bestämmande inflytande		6	5
Summa eget kapital	26	**39 369**	**41 019**
Räntebärande långfristiga skulder	22, 30, 31	25 783	30 705
Leasingskuld	31	1 749	1 749
Derivatinstrument	24	2 369	6
Uppskjuten skatteskuld	32	3 155	10 145
Avsättningar	33	1 758	1 567
Summa långfristiga skulder		**36 486**	**42 520**
Räntebärande kortfristiga skulder	22, 30, 31	1 159	3 467
Leasingskuld	31	1	1
Leverantörsskulder		1	1
Aktuell skatteskuld	32	9	7
Derivatinstrument	24	1	16
Övriga skulder		245	362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	1 201	1 173
Summa kortfristiga skulder		**2 616**	**4 546**
Summa eget kapital och skulder		**91 220**	**88 085**

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	23	6 947	3 047	37 650	47 674	0	47 674
Årets resultat				3 378	3 378	0	3 378
Övrigt totalresultat				26	26	0	26
Summa totalresultat för perioden				3 404	3 404	0	3 404
Transaktioner med ägare							
Utdelning				-1	-1		-1
Återköp av egna aktier				-314	-314		-314
Övrigt				-765	-765		-765
Summa transaktioner med ägare				-1 080	-1 080		-1 080
Utgående balans per 31 december 2022		6 947	3 047	37 400	48 014	0	48 014
Ingående balans per 1 januari 2023		6 947	3 047	37 400	48 014	0	48 014
Årets resultat				-6 815	-6 815		-6 815
Övrigt totalresultat				1	1		1
Summa totalresultat för perioden				-6 814	-6 814	0	-6 814
Transaktioner med ägare							
Utdelning				-654	-654		-654
Återköp av egna aktier				-197	-197		-197
Övrigt				-1	-1		-1
Summa transaktioner med ägare				-852	-852	0	-852
Utgående balans per 31 december 2023		6 947	3 047	29 734	39 728	0	39 728

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 036	3 741
Centrala administrationen		-87	-104
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		11	98
Förändring av rörelsefordringar		24	18
Betalda räntor	38	-1 165	-1 031
Övriga finansiella poster		4	3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**1 318**	**1 425**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar och förutbetalda kostnader		173	-182
Förändring av förvaltningsfastigheter		-44	1 041
Förändring av rörelseskulder		123	3
Summa förändring av rörelsekapital	37	**254**	**863**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 572**	**2 288**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		-	28
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 672	-2 254
Förvärv av dotterföretag		-36	-1 258
Avyttring av dotterföretag		1 977	1
Övriga förändringar av långfristiga tillgångar		-256	-24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 032**	**-3 507**
Finansieringsverksamheten	39		
Utbetalning till ägare i dotterföretag		-131	-67
Återköp av aktier		-	-200
Upptagna lån		77 076	36 478
Amortering av lån		-77 634	-33 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 240**	**2 749**
Årets kassaflöde		-1	1 530
Likvida medel vid årets början	38	67	537
Likvida medel vid årets slut	38	**66**	**67**

De upplysningar som lämnas i anslutning till kassaflödesanalysen är obligatoriska för att uppfylla kraven i IAS 7 Kassaflödesanalyser. Dessa upplysningar ger en förklaring till hur koncernens kassaflöden har påverkat koncernens likvida medel under året. Kassaflödesanalysen visar hur kassaflödet har påverkats av den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	4:3	1 413	1 332
Personalkostnader	4:4	-149	-152
Rörelseresultat		**1 264**	**1 180**
Resultat från andelar i koncernföretag	4:5	1 951	1 125
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4:6, 4:7	-1	-1
Räntenetto och övriga finansiella poster	4:8	-1 023	-1 153
Räntekostnader	4:4	-302	-354
Räntenetto koncernföretag	4:4	-1 073	-1 148
Övriga finansiella poster	4:9	352	349
Resultat före skatt		**1 191**	**1 111**
Årets skatt	4:10	6	3
Uppskjuten skatt	4:11	69	-429
Årets resultat		**1 266**	**1 685**

Moderbolagets totalresultat motsvarar årets resultat och därför har någon särskild rapport över totalresultat för moderbolaget inte upprättats.

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	15 433	13 405
Andelar i intresseföretag	23		
Fordringar hos koncernföretag	21	4	4
Fordringar hos koncernföretag	21	44 799	44 620
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	31	523	1 650
Uppskjuten skattefordran	17	0	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 768	59 733
Summa anläggningstillgångar		60 779	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		1	1
Övriga fordringar		151	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		320	131
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	30	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 067	5 067
Reservfond/Överkursfond		3 186	3 186
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		3 195	1 459
Årets vinst/förlust		1 421	2 693
Summa eget kapital	28	12 869	12 404
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	29	69	74
Uppskjuten skattefordran		1 941	2 233
Summa avsättningar		2 010	2 307
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20, 31, 35	35 849	32 173
Derivatinstrument	31	645	7
Skulder till koncernföretag	27	15 732	10 857
Summa långfristiga skulder		52 226	43 037
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20, 31, 35	3 102	1 402
Leverantörsskulder		9	9
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	888	1 725
Summa kortfristiga skulder		4 012	3 150
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	28	1 007	1 988	3 510	11 755
Årets resultat				2 653	2 653
Nyemission, Aktieägartillskott				679	679
Återbetalning av Aktieägartillskott				-514	-514
Årets utdelning till aktieägare				-700	-700
Eget kapital 31 december 2023		1 007	1 988	4 141	13 434
Årets resultat				-1 413	-1 413
Nyemission, Aktieägartillskott				1 500	1 500
Återbetalning av Aktieägartillskott				-1 000	-1 000
Årets utdelning till aktieägare				-1 000	-1 000
Eget kapital 31 december 2024		1 007	1 988	2 228	13 521

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		2	63
Erhållen ränta		302	1
Erlagd ränta		-1 075	-1 449
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden från förändring av rörelsekapital		-771	-1 385
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-1 333	-20
Kortfristiga skulder		17	41
Summa förändring av rörelsekapital	37	-1 316	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 087	-1 364
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-1 341	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 334	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		481	1 381
Förändring av checkräkningskredit		0	0
Amortering av lån		-2 000	-1 000
Utbetald utdelning		-1 000	-1 000
Aktieägartillskott		4 000	3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 481	2 381
Årets kassaflöde		57	17
Likvida medel vid årets början	30	24	7
Likvida medel vid årets slut	30	81	24

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Inga avvikelser i transaktionsutgifter.

Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Engångsstöd under 2023 är redovisat som en övrig intäkt, reducerat med hyresgästens andel. Redovisningsprinciperna är oförändrade i enlighet med reviderad IAS 1. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

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

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Vår kapitalförvaltning hänför sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 36 244 Mkr (46 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 941) och övriga skulder till 10 695 Mkr (11 226). Våra åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom ägarspridning, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklig avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktigt mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	1)	-13,0	6,2
Soliditet, %	lägst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	högst 50	42	39

1) Målet för avkastning på eget kapital är att överträffa genomsnittet för noterade fastighetsbolag.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det åtagande som kan uppstå att framtida finansiering ska vara svår att få. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

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

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga lånefaciliteter respektive faktiska utestående lån. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (39). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 868 Mkr (2 787). Vi har tillgång till långfristiga kreditfaciliteter som väl avser att täcka befintliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 6 960 Mkr inklusive faciliteter avsett för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med säkerhet i våra avseende hållbarhet som ej, och programmet uppgår idag till 12 Mdkr.

Lånförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Låneavtal belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 868	1 868
<1 år	7 170	7 169
1–2 år	7 449	3 919
2–3 år	11 600	8 032
3–4 år	750	750
4–5 år	2 526	2 526
5–10 år	6 150	6 150
10–15 år	2 477	2 477
15–50 år	1 188	1 188
Totalt	**39 942**	**32 982**

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 110) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl. derivat) samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat/minskat under 2023 med en marginellt ändrad kapitalbindning som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden inkl. exklusive räntebetalningar.

Koncernens lånesaldo innehåller inte några avtal där villkor som kan medföra att betalningstidpunkten skulle väsentligen tidigareläggas än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	697	3 247	8 735	8 613	21 292	2	1	9 234	10 039	19 274
Skulder till kapitalmarknaden	1 005	7 420	6 564	–	14 989	3 735	1 420	9 900	0	15 067
Leverantörsskulder	185	–	–	–	185	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	245	–	–	–	245	381	–	–	–	381
Totalt	**2 137**	**10 667**	**15 295**	**8 613**	**36 712**	**4 262**	**1 421**	**19 134**	**10 039**	**34 856**

Likviditetsflöden

		Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År	Mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023						–6 180	–687	223	–6 644
2024		–8 624	–1 613	558	–9 679	–9 362	–778	202	–9 938
2025		–3 910	–1 125	406	–4 629	–1 985	–554	148	–2 391
2026		–6 080	–849	331	–6 598	–6 080	–452	145	–6 387
2027		–791	–571	257	–1 105	–791	–347	87	–1 051
2028		–2 729	–532	166	–3 095	–2 729	–279	57	–2 951
2029		–1 152	–390	44	–1 498	–1 193	–221	40	–1 374
2030		–82	–407	42	–447	–82	–187	22	–247
2031		–42	–193	42	[illegible]	–82	–184	13	–253
2032		–2 296	–376	18	–2 654	–2 289	–160	7	–2 442
2033		–400	–281	0	–681	0	–124	0	–124
2034		–2 477	–204	0	–2 681	–2 477	–113	0	–2 590
2035–38		0	–271	0	–271	0	–180	0	–180
2039		–1 166	–88	0	–1 254	–1 166	–31	0	–1 197
Totalt		**–32 882**	**–6 967**	**1 839**	**–38 010**	**–33 341**	**–4 425**	**912**	**–36 854**

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindningstiden ska anpassas efter koncernens finanspolicy och utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument i form av ränteswappar, syftet att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka lånesportföljens genomsnittliga bindningstid och snittränta. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntan väntas påverka resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 882 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive åtagandeprovision och 3,13 procent (2,38) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 1 665 Mkr (2 787) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 83 Mkr (21) aktiverats i projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,1 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 2,1 år (2,7) inklusive effekter av traditionella räntederivat. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för dessa år var 80 dagar. Derivatportföljen består av traditionella ränteswappar om totalt 16,8 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 6,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan –0,15 och 1,20 procent före marginal. Total andel räntebundna lån uppgick till 50 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 658 Mkr (1 680). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningsmässig karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –1 023 Mkr (1 784).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder om ej annat anges nedan, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (32), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående bindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år*	16 556	5,07	50
1–2 år	2 695	0,97	8
2–3 år	3 100	3,93	9
3–4 år	3 280	1,04	10
4–5 år	3 276	1,67	10
5–6 år	2 000	0,65	6
6–7 år	800	0,39	2
7–8 år	800	0,72	3
8–9 år	800	0,81	2
9–10 år	5	0,00	0
> 10 år	0	0,00	0
Summa	**32 882**	**3,04**	**100**

* Räntebindning för perioden < 1 år ingår marginaler för rörliga krediter ... huvudsakligen genomsnittlig kreditmarginal för ränteswappar och räntebindningsmarginal.

För att beräkna likviditeten för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående lånebelopp och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, så de antagits ej amorteras. Utöver till ovan har vi för framtida hyresgäster, utöver uppgår för närvarande till 45 Mkr (42).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vår resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt och anses vara begränsad. Om valutarisk uppstår hanteras den med hjälp av valutasäkring och inga valutarisker är utestående.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom ratingkrav, ISDA-avtal och dels genom en spridning mellan finansiella motparter. Kreditrisken bedöms vid kreditbeviljande i förekommande fall. På motsvarande sätt arbetas även med att kreditvärdighetsbedömma hyresgäster som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

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

Not 3 forts.

Kvittningsavtal

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Nettobelopp	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	3035	0	-2463	572
Skulder				
Derivatinstrument	-2463	0	2463	0
Summa	572	0	0	572

Motpartsexponering

Koncernens motpartsexponering för derivatinstrument avseende kapitalförvaltning är begränsad till finansiella institut med kreditbetyg om minst A- från Standard & Poor's eller motsvarande kreditbetyg från Moody's eller Fitch.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	32 659	-6 119		26 540
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 410	4 757		7 167
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 652		1 003	-649
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 652	-362	1 003	32 293

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 079	-4 624		25 455
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 363		5 793
Utgående år				
Avstämning av skuld				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 652		1 003	-649
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 804	-634	1 003	31 353

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		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																
Andelar i koncernföretag		46 790					0	46 790		44 629					0	44 629
Fordringar hos koncernföretag	443						443	0	478						478	0
Andra långfristiga fordringar/värdepappersinnehav			9	9			9	9			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	1 319						1 319	0	956						956	0
Kundfordringar	883						883	0	772						772	0
Derivatinstrument			678	1 054			678	1 054			1 883	1 490			1 883	1 490
Övriga fordringar	3 554	3 535					3 554	3 535	3 442	4					3 442	4
Upplupna intäkter		0					0	0		63					0	63
Kortfristiga placeringar			618				618	0			814				814	0
Likvida medel	1 615	0					1 615	0	1 637	24					1 637	24
Summa	**6 860**	**46 790**	**1 302**	**1 054**	**0**	**0**	**9 716**	**47 844**	**6 882**	**44 717**	**1 707**	**1 506**	**0**	**0**	**9 716**	**46 223**
Finansiella skulder																
Skulder i koncernföretag						18 772	0	18 772						18 772	0	18 772
Räntebärande skulder					93 883	87 539	93 883	87 539					35 344	92 873	35 344	92 873
Derivatinstrument			340	340			340	340							0	0
Leverantörsskulder					115	5	115	5					144	9	144	9
Övriga kortfristiga skulder					228		228	0					229		229	0
Upplupna kostnader					343	359	343	359					467	459	467	459
Summa	**0**	**0**	**340**	**340**	**93 769**	**106 675**	**94 109**	**107 015**	**0**	**0**	**0**	**0**	**36 184**	**93 341**	**36 184**	**93 341**

Kassaflödespåverkan från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		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
Rörelseverksamhet																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Räntenetto	24	902					24	902	15	884					15	884
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-819	-849	-819	-849
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 029			-1 003	-1 029			1 763	1 753			1 763	1 753
Valutakursförändringar, netto			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	24	902	-1 007	-1 037	-1 011	-1 075	-1 994	-1 210	15	884	1 760	1 750	-819	-849	956	1 785

*Övriga kassaflöden (p. 2023)

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsrättsliga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör att gälla. För köp och försäljning av finansiella tillgångar tillämpas affärsdagsredovisning som för avskrivningar eller anskaffningsvärde. Avskrivningar av finansiella tillgångar tillämpas leveransdagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: derivat som används för säkringsredovisning, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar, räntebärande värdepapper, upplåning, leverantörsskulder och övriga skulder. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar klassificeras också som långfristiga tillgångar. Koncernens finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över förändringar i verkligt värde.

Aktier redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över förändringar i verkligt värde.

Räntebärande värdepapper klassificeras som finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen; och säkringsredovisning eller omvärdering av räntebärande värdepapper. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har förväldrats baserat av kort varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Bedömning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för det finansiella instrumentet består av det belopp som det kan säljas för eller regleras till mellan kunniga parter i en affär där parterna är oberoende av varandra och har för avsikt att genomföra en transaktion på marknadsmässiga villkor. Finansiella derivat består av ränteswappar och valutaterminer. Verkligt värde för ränteswappar och valutaterminer är nuvärdet av framtida kassaflöden. Det framtida kassaflödet baseras på observerbara marknadsräntor och valutakurser på balansdagen. Verkligt värde för räntebärande värdepapper är baserat på noterade köpkurser på balansdagen. Verkligt värde för aktier är baserat på noterade köpkurser på balansdagen.

Verkligt värde för övriga finansiella tillgångar och skulder är detsamma som det bokförda värdet. Det verkliga värdet för kundfordringar och leverantörsskulder är detsamma som det bokförda värdet på grund av att dessa har kort förväntad löptid.

Nedskattningar

Koncernens bedömning för kreditförluster på kundfordringar redovisas i rörelsekostnader, avskrivningar, reavinster/förluster. Övriga fordringar redovisas i räntenetto och övriga finansiella poster i övrigt resultat.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. För varje redovisningstillfälle bedömer koncernen förändringen i kreditrisken för ett finansiellt instrument.

För kortfristiga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För långfristiga värdepappersinnehav bedöms den förväntade kreditförlusten som en andel av det bokförda värdet på tillgången.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster på ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsviktat belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, penningvärdet och rimlig och verifierbar information om tidigare händelser och aktuella förhållanden och antaganden för framtida ekonomiska förhållanden. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

För kundfordringar (förutom långfristiga) tillämpar koncernen förenklad metod för att beräkna förväntade kreditförluster. Koncernen använder därför inte information om förändringar i kreditrisk utan redovisar istället förlustreserv för förväntade kreditförluster över tillgångens återstående löptid.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avsatt till gångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare historiska kreditförluster och framåtblickande information som är rimlig och verifierbar som påverkar kundernas förmåga att betala sina skulder.

Koncernen har identifierat faktorer som att det ekonomiska läget för motparten kommer att vara ansträngt och på grund av förhållanden som förväntas att leda till betalningar som är förfallna mer än 90 dagar som en indikation på att betalningen kommer att försenas. Koncernen skriver bort en fordran när ingen möjlighet till ytterligare ersättning bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper har ledningen gjort bedömningar som har störst påverkan på de belopp som redovisas i finansiella rapporter (utöver de som involverar uppskattningar, se nedan).

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Nästa finansiella rapporter gäller de viktiga uppskattningar och bedömningar som redovisningsändamål innebär att det är sannolikt att de kommer att leda till en väsentlig justering av redovisade tillgångar och skulder inom nästa räkenskapsår.

Vid värdering av underhållsåtagande görs en bedömning av om det är sannolikt att underhållsåtagandet kommer att regleras. Fastställande av värdet av ett åtagande är beroende av antaganden om framtida händelser och är därför osäkert. Bedömningen av sannolikheten för att åtagandet kommer att regleras görs vid varje bokslutstillfälle.

Värdering av finansiella tillgångar påverkas väsentligt av bedömningar av kreditförluster, räntenivåer och andra faktorer som påverkar värdet på tillgångarna. Bedömningarna görs av ledningen och är baserade på historiska erfarenheter och antaganden om framtida händelser som anses rimliga under rådande omständigheter.

Värdering av derivat och andra finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad kräver användning av värderingsmodeller och antaganden om framtida kassaflöden och diskonteringsräntor. Förändringar i dessa antaganden kan ha en väsentlig påverkan på redovisade värden.

Not 5. Segmentsredovisning

	2021					2020				
Mkr	Förvaltning	Projekt	Projekt	Övriga/ koncernen	Totalt	Förvaltning	Projekt	Projekt	Övriga/ koncernen	Totalt
Hyresintäkter	3 191	127	55	23	3 396	2 760	160	53	10	3 052
Omvärdering av fastigheter				853	853				205	205
Övriga intäkter	8	2	1	0	11					
Summa nettoomsättning	**3 200**	**129**	**56**	**876**	**4 260**	**2 760**	**160**	**53**	**215**	**3 227**
Fastighetskostnader	-736	-103	-21	-1	-861	-652	-105	-15	-7	-782
Kostnader för fastighetsförsäljning	-	-	-	-540	-540	-	-	-	-574	-574
Bruttoresultat	**2 464**	**26**	**35**	**334**	**2 859**	**2 108**	**55**	**38**	**-71**	**2 161**
Allokerade centrala förvaltningskostnader	-363	-28	-4	-35	-434	-278	-64	-10	-8	-340
Överskottsgrad, %	77	66	43	97	79	77	44	56	82	74
Allokerade centrala fastighetskostnader		-		-4	-4	-	-	-	-78	-78
Centrala administration	-62	-6	-2	-	-67	-69	-6	-7	-	-102
Rörelseresultat	-505	-50	-55	-1	-442	-310	-57	-33	-9	-412
Centrala administration, utgående	-43	-	-	-	-43	-40	-1	-1	-	-42
Resultat från andelar i intresseföretag	30	-	-	-10	34	-78	-1	44	-	-35
Förvaltningsresultat	**1 454**	**39**	**-58**	**83**	**1 498**	**1 018**	**16**	**23**	**-93**	**1 013**
Resultat från andelar i intresseföretag, fastigheter		-	-	-	0	-	-	74	-	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 324	-779	852	-29	-1 281	-527	-64	12	6	-223
Resultat före skatt per segment	**-1 774**	**-792**	**-918**	**13**	**-1 672**	**1 261**	**-78**	**109**	**-77**	**1 314**
Ofördelade tillgångar och skulder					1 057					1 760
Resultat före skatt					-1 215					3 074
Marknadsvärde fastigheter	53 840	1 431	6 835	243	78 053	70 041	1 049	7 198	203	98 349
Projekt & exploaterbara fastigheter	-	-	-	510	510	-	-	-	892	892
Uthyrningsgrad, %	91					89				

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation är presenterad på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattare. Högsta verkställande beslutsfattare är den funktion som ansvarar för att fördela resurser och bedöma rörelsesegmentens resultat. Denna funktion har identifierats som koncernledningen som fattar strategiska och operativa beslut. Segmentsinformation som presenteras utifrån företagets olika geografiska områden och affärsområden har identifierats som rörelsesegment. Rörelsesegmenten har identifierats på basis av den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursallokering. Uppföljning av rörelsesegmenten sker på rörelseresultat före skatt. Segmentsredovisningen är upprättad i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Övriga fastigheter är direkt hänförliga till rörelsesegmenten. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till rörelsesegmenten. Centrala administrationskostnader och centrala förvaltningsresultat har schablonmässigt delats på segmenten i förhållande till deras andel av det totala fastighetsvärdet (med undantag för kostnader och resultat från intresseföretag). Fastighetsrelaterade tillgångar och skulder har fördelats på rörelsesegmenten. Centrala administrationskostnader och centrala förvaltningsresultat har schablonmässigt delats på segmenten i förhållande till deras andel av det totala fastighetsvärdet (med undantag för kostnader och resultat från intresseföretag). Fastighetsrelaterade tillgångar och skulder har fördelats på rörelsesegmenten. Ofördelade tillgångar och skulder består av koncernens räntebärande fordringar och skulder, skatteposter och likvida medel. Förvärv av fastigheter redovisas som förvärv av tillgångar och skulder när det är fråga om förvärv av fastighetsbolag som inte bedöms uppfylla kriterierna för rörelseförvärv. Vid förvärv av fastighetsbolag fördelas köpeskillingen på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader ingår i anskaffningsvärdet för förvärvade fastigheter. Vid avyttring av fastighetsbolag redovisas skillnaden mellan försäljningspriset och det bokförda värdet på fastighetsbolagets tillgångar och skulder som fastighetsförsäljningsresultat.

Under fjärde kvartalet 2021 förvärvades resterande 50% av fastigheten Klarabo 2 i centrala Solna som tidigare redovisats som förvärv av intresseföretag. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Arrodden 4 i centrala Flemingsberg och fastigheten Uniarp 7:1 i Kristianstad samt såldes fastigheterna Skiftet 12 i Helsingborg och Örjan 7 i Solna. Både fastigheter klassificerade som förvärv av tillgångar.

Övriga intäkter avser elavtal.

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Medelantalet	160	68	154	58
Deltidsanställda	57	44	53	14
Koncernen totalt	217	112	207	72

Könsfördelning per ledningsgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	41
Ålder 30–49	4,53	3,1
Ålder 50-	1,53	1,47

* Personalomsättning per anställningsgrupp, %. Beräknas som antalet avgångna anställda under året dividerat med genomsnittligt antal anställda.

Personalomsättning per ålersgrupp, %	2023	2022
Personalomsättning	11,50	10,00
Totala löneförmåner	3,00	9,00

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Medelantalet	107	66	100	102
varav pensionskostnader		26		42
Deltidsanställda	18	1	25	1
varav pensionskostnader		0		0
Koncernen totalt	100	110	100	113
varav pensionskostnader totalt		41		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 ledande befattningshavare avses de som ingår i koncernledningen. Ersättningar till ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig lön, övriga förmåner och pensioner. Ersättning till ledande befattningshavare följer principer som fastställts av årsstämman 2023. Ersättningar till ledande befattningshavare består av fast månadslön, rörlig lön, övriga förmåner och pensioner. Den rörliga lönen är maximerad till 30 procent av den fasta årslönen. Övriga förmåner består av tjänstebil, hälsovårdsförsäkring och sjukvårdsförsäkring.

Pensioner
Pensionsavtalen är premiebaserade och följer av avtal om tjänstepension. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsavsättningen utgör 30 procent av den fasta årslönen. Övriga ledande befattningshavare har premiebaserade pensionsavtal med maximal avsättning om 30 procent av den fasta årslönen. Avgångsvederlag har inte utgått till någon ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ersättning till ledande befattningshavare ska utgå enligt följande riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare ska bestå av fast månadslön, rörlig lön, övriga förmåner och pensioner. Den rörliga lönen är maximerad till 30 procent av den fasta årslönen. Övriga förmåner består av tjänstebil, hälsovårdsförsäkring och sjukvårdsförsäkring. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsavsättningen utgör 30 procent av den fasta årslönen. Övriga ledande befattningshavare har premiebaserade pensionsavtal med maximal avsättning om 30 procent av den fasta årslönen. Avgångsvederlag har inte utgått till någon ledande befattningshavare.

Styrelsen
Till styrelsen har under räkenskapsåret utgått arvode med totalt 1 275 tkr (1 200), varav till styrelseordförande 375 tkr (350), och övriga ledamöter 180 tkr (175). Inga andra förmåner eller pensioner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare
Rörliga ersättningar har utgått med totalt 3 377 tkr (3 838) i VD, 1 327 tkr (1 572) till övriga LBH samt 2 813 tkr (2 389) till övriga anställda. Den rörliga lönen är maximerad till 30 procent av den fasta årslönen. Det finns inga utgående pensionsåtaganden för tidigare anställda i koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Löneförmåner	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Löneförmåner	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 116	87	3 131	14 316	11 740	88	2 988	14 726
Övriga LBH, Ekonomichef och Produktchef	4 562	171	243	5 450	4 885	117	302	5 804
Befattningshavare	13 749	591	3 431	17 770	12 220	457	3 856	16 533

Ersättning till styrelse

Typ	2023 Arvode, styrelse-ledamot	2023 Arvode, revisions-utskott	2023 Arvode, ersättnings-utskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelse-ledamot	2022 Arvode, revisions-utskott	2022 Arvode, ersättnings-utskott	2022 Summa
Jan Ulfbom (ordförande)	650	60	60	700	575	50	75	700
Amelie Adelö	250	100	–	350	250	125	–	375
Mattias Johansson	250	–	40	290	250	–	45	295
Ludvig Isaksson	250	60		310	250	50	–	300
Sara Lindström	250	–	–	250	250	–	–	250
Lennart Wallström	250	–	40	290	250	–	45	295
Anna Ahnelöv	250	–	–	250	250	–	–	250
Summa	2 150	220	140	2 510	2 075	225	165	2 465

Förbergs Kraft AB (org.nr 559...)

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

Vårt övergripande mål är att vi i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens ska skapa och leverera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Vi ska skapa lönsamhet genom att vara ett utvecklande och kundorienterat bolag

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och FN:s globala mål

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

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

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

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

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

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

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

Upphörande av anställning

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

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

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

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Bruttoresultat 2 606 Mkr
		Överskottsgrad 74%
		Resultat före skatt [illegible]
		Budgeterad nettouthyrning 13 Mkr
		Green Index min 90
		Medarbetarindex GPTW min 87
		NKI-index min 80
		Energiförbrukning max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportföljen	10	Topp 3 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI 1/1–31/12
Övrigt	10	Diskretionärt att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfall se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att löpande köpa för en period av minst tre år, investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 16 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner huvudsakligen beräknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2008 sker ingen ytterligare uppbyggnad av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04436 respektive 0,02377 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02268 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av

Not 6 forts.

befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2022: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	**2023**	**2022**
Förfall		
Inom 1 år	832	475
Mellan 1 till 5 år	1 723	1 676
Senare än 5 år	874	856
Bostäder, garage/parkering	187	166
Summa	**3 616**	**3 173**

Avvikelsen mellan totalt återstående hyra 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen uppdelning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter uppgår till 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,0) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en viss annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive över-/underhyra över kontraktets löptid. Rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, till exempel vid 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	583	295
Summa	**583**	**295**
Fördelning tidpunkt för intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	583	295
Summa	**583**	**295**

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

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

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	**2023**	**2022**
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-336	-321
Fastighetsskatt	-274	-231
Tomträttsavgäld	-10	-40
Fastighetsadministration och uthyrning	-233	-200
Summa	**-853**	**-792**

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (276) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 8 Mkr (81).

Not 11. Central administration och marknadsföring

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

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

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	**2023**	**2022**
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 852	74
Bokfört värde och omkostnader	-3 852	–
	0	**74**
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 987	-233
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	56	0
	-7 931	**-233**
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	**-7 931**	**-159**
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	163	2 048
Negativa	-8 094	-2 207
Summa	**-7 931**	**-159**

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter, koncernbolag	2	0	632	554
Ränteintäkter, revers	20	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-6	-3	-48	-3
Summa	**16**	**11**	**584**	**551**

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	-996	-828	-1 075	-847
Summa	**-992**	**-826**	**-1 075**	**-847**

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

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

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för den period till vilken de hänför sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större om-/tillbyggnationer av väsentliga projekt. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser orealiserad värdeförändring för innehavet aktier i Accessy AB och AIK Fotboll AB.

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	-5	-5
Uppskjuten skatt	1 893	-655	195	-423
Summa skatt	**1 892**	**-658**	**190**	**-428**
Skillnad mellan skatt och skattekostnad efter finansiella poster	1 523	-410	354	-84
Skattemässiga justeringsposter				
Underskott och temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt	-1 733	33	-278	-11
Medelavkastning på delar av pensionsmedel och försäkringsmedel		1	-5	15
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag för vilka uppskjuten skatt	1 627	1	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	7	18		
Ej skattepliktiga intäkter	10	-13	6	-6
Ej avdragsgilla nedskrivningar	-	-	158	-347
Övrigt	-	-	-	-
Summa skatt	**1 892**	**-658**	**190**	**-428**

Redovisningsprinciper

Inkomstskatter

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i årets resultat förutom när den hänför sig till poster som redovisas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas skatten också direkt mot eget kapital. Koncernens aktuella skattekostnad beräknas utifrån de skattesatser som är fastställda eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skatten är det värde som tillämpas vid beskattningen av den juridiska enhet där tillgången eller skulden finns. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar skrivs ned när det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja en helt eller delvis outnyttjad skattefordran.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skatteskulder för skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer vid första redovisningen av en transaktion som inte är en företagsförvärv och som vid transaktionstillfället varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat redovisas inte. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde med värdeförändring redovisad i resultatet för året. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring eller för båda ändamålen. Fastigheter som används i koncernens egen verksamhet klassificeras som materiella anläggningstillgångar. Fastigheter som innehas för försäljning i den ordinarie verksamheten klassificeras som omsättningstillgångar.

Koncernens förvaltningsfastigheter har värderats till 20 000 tkr per 2023-12-31 av fastighetsvärderingsföretaget Svenska Fastighetsvärderingar AB. Under 2023 värderades fastighetsbeståndet av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna överensstämde med bokfört värde. Samtliga fastigheter har senast värderats på plats i samband med årsskiftet 2020-2021. Därefter har fastighetsvärdena justerats med index för förvaltningsfastigheter.

Värderingen har skett till 20 000 tkr vilket är i enlighet med Svenska Fastighetsvärderingar AB:s rutiner. Under 2023 värderades fastighetsbeståndet av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna överensstämde med bokfört värde. Samtliga fastigheter har senast värderats på plats i samband med årsskiftet 2020-2021. Därefter har fastighetsvärdena justerats med index för förvaltningsfastigheter. Värderingarna har skett till 20 000 tkr vilket är i enlighet med Svenska Fastighetsvärderingar AB:s rutiner.

Värderingen av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter har skett med en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus årliga underhållsinvesteringar nuvärdesberäknas under en femårsperiod och tillväxtperiod.

Kalkylräntan utgör att nominellt förmånligt så skall hänsyn tas till. Kalkylräntan för varje fastighetsområde har bestämts av en oberoende värderingsman och ligger mellan 6-8 procent (6,2) och baseras på den normala avkastningen för fastigheter av liknande slag och läge som värderingsobjekten. Vakansgraden har bedömts till 4,4 procent (4,6). Kalkylperioden är 5 år och restvärdet har beräknats med en direktavkastningsmetod där driftsöverskottet för första året efter kalkylperioden har kapitaliserats med en direktavkastningskrav på 6,5 procent.

För samtliga objekt har en individuell värdeminskningsavdrag bedömning av respektive värderingsman hyresutvecklingen. Bedömningar av underhållsbehov, framtida normalnivåer för underhåll, investeringar, vakanser med mera gjorts av värderingsmännen i samband med värderingen.

Fastigheterna har förvärvsdatum och anskaffningsvärden enligt följande:

- Förvaltningsfastigheter
- Projektfastigheter (fastighetsutveckling och bostadsrätter)
- Övriga tillgångar
- Driftsmateriell
- Avskrivningar investeringar
- Kassaflöden

Värderingsunderlag

Värderingsunderlag består av fastighetsvärderingar som har upprättats av externa värderingsmän. Värderingsmännen har använt sig av kassaflödesmodeller och jämförelsemetoder.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från fastighetsförvaltningssystem, hyresavtal, löpande drift- och underhållskostnader, kontraktsinnehåll, vakanser, planerade investeringar samt en analys av omkringliggande hyresnivåer.
- Aktuella marknadsmässiga avkastningskrav, hyresnivåer och driftkostnader för relevanta marknadsområden samt normala kostnader för drift och underhåll av fastighet.
- Uppgifter från offentliga databaser om fastigheternas markareor, samt detaljplaner för tillåtna användningar och exploateringsrättigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförda tillsammans med fastighetsförvaltaren under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastighetens standard och skick samt identifiera eventuella åtgärdsbehov.

Not 17 forts.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 10 300 kr/kvm
Solna	2 020 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 350 – 4 800 kr/kvm
Flemingsberg	800 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 3 900 kr/kvm

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

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,7
Kalkylränta, %	6,6	6,2
Direktavkastningskrav exit, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,2
Drift och underhåll, kommersiellt, kr/kvm	183	330

Värderingsantagandena avspeglar genomsnittet för de fastigheterna i Fabeges värderingar, vilka främst utgörs av kontorsfastigheter och värdigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	28 175	4,26	-8,4
Solna	34 030	4,61	-9,8
Hammarby Sjöstad	8 046	4,62	-8,6
Flemingsberg	2 823	5,13	-10,4
Övriga marknader	1 009	5,13	-7,0
Totalt	**78 083**	**4,43**	**-9,1**

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 968	3,65	1,6
Solna	42 556	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,5
Flemingsberg	2 331	4,23	-2,8
Övriga marknader	1 267	4,66	-16,1
Totalt	**86 348**	**3,99**	**-0,3**

Värdeförändringar under året
Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 831 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -9,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på stigande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav för förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvinster i projektportföljen. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mdkr (86,3).

Mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående verkligt värde	86 348	83 257
Fastighetsförvärv	79	1 368
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	[illegible]	2 268
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-7 831	-253
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 (1)	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-1 903	0
Utgående verkligt värde	**78 083**	**86 348**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 211
Bocken 39	Norrmalm	30 459
Nationalarenan 8	Arenastaden	46 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 308
Luma 1	Hammarby Sjöstad	39 387
Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	35 264
Signalen 3	Arenastaden	31 482
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	44 843

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	820	47,6%	40,2%
0	0	47,2%	40,9%
-1	-820	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresvärde	+/- 10%	7,1
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	+/- 0,25%	4,4
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	1,5

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 1–4 uppstår utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 26 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

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

Not 18. Goodwill

Goodwill uppgår till 205 Mkr (205 Mkr) och är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwill en representerar de värden som förvärvet tillför Fabegekoncernen i form av förädlad kompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegekoncernen är Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Birger Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som används för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Enligt känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 5,7 procentenheter skulle påvisa ett nedskrivningsbehov.

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

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	51	45	19	13
Investeringar	15	11	6	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	51	25	19
Ingående avskrivningar	-26	-19	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar		–		0
Årets avskrivningar	-11	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37	-26	-14	-11
Bokfört värde	**29**	**25**	**11**	**8**

Koncernen har åsatt inventarier en nyttjandeperiod för bilar och datorer/teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %[1]	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559036-8357	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Dans Hus AB, 556708-3410	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 8 och 7 AB 559063-7550	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Selma Lagerlöf 3 559122-6759	Stockholm	50,0	0	0
Varvet Fastigheter AB 559001-2763	Stockholm	50,0	2	2
Arenabolaget i Solna KB[1] 969733-4680	Stockholm	68,7	131	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6817	Stockholm	50,0	0	0
SHMEP Invest AB 559265-4053	Stockholm	50,0	0	0
5G Sollentuna Stockholm AB 559004-8314	Stockholm	50,0	34	24
Summa			**179**	**149**

[1] Arenabolaget äger och förvaltar Friends Arena. Fabege äger 68,7 procent i Arenabolaget i Solna KB. Med hänsyn till avtalsvillkoren har Fabege avgjort att ingen part har bestämmande inflytande. Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär, ägs till 50 procent. Samtliga intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	87		5
Tillskott	100	68		–
Tillkommande via förvärv	–	–	–	–
Nedskrivningar		-4	–	–
Resultatandel	-70	-37	–	–
Utdelningar	1	13		
Omklassificeringar	–	0		–
Utgående redovisat värde	179	149	–	–
Bokfört värde	**179**	**149**	–	–

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven inte är väsentliga var för sig. Verksamheten består av fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	180	58
Driftöverskott	15	-18
Årets resultat	-100	-27
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 091	3 330
Omsättningstillgångar	6 419	204
Summa tillgångar	**9 510**	**3 535**
Eget kapital	2 277	1 733
Övriga skulder	7 233	1 802
Summa eget kapital och skulder	**9 510**	**3 535**
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 475	1 162

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består av att bedriva finansieringsverksamhet genom utgivande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kortare lån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 754 Mkr (800) via SFF.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

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

Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

Not 20 forts.

ingående avtala och fastställa villkoren för hur och när det krävs att de ska betalas som ersättning för det avtalade tjänstemannaskapet. Ersättningen ska ge ett skäligt resultat för de relevanta verksamhetsområdena.

För garantiåtaganden för pensionsförmåner redovisas avsättning för skulder och tillgångar, exempelvis förvaltningstillgångar som kontrolleras av koncernen och som är tillgängliga för att betala ersättningar när de förfaller. Koncernens förmånsbestämda pensionsplaner har säkringsredovisning med garantiåtaganden och förvaltningstillgångar som säkringsinstrument.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arrenden AB i Sverige. Bolaget äger 270 Mkr (250), Hagaporten C Mkr (74), samt SEB Stadshypotek Stockholm AB om 175 Mkr (194). Fordringarna löper med räntor på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditförlust bedöms genom att finansiella instrument analyseras individuellt för att fastställa förekomsten av indikatorer på nedskrivningsbehov. Förväntade kreditförluster har bedömts som obetydliga. Se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	17	17	15	15
Omvärdering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-3	-2	-3
Försäljningar	-1	-3	-1	-3
Utgående värde	12	11	12	9
Bokfört värde	12	11	12	9

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Aktier: SB Ellipsen 4	2
AK Fastigheter AB – noterade. Uppgår till 1 855 aktier av totalt 14 042 843 aktier	7
AK Fastigheter – noterade 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallna och/eller nedskrivna				
Värdet av förfallna och nedskrivna fordringar	703	66	0	0
Befarade förluster på förfallna och nedskrivna fordringar	-2	0	0	0
Summa	703	66	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar består främst av derivatvärden.

Eventuell kreditförlust bedöms genom att finansiella instrument analyseras individuellt för att fastställa förekomsten av indikatorer på nedskrivningsbehov. Förväntade kreditförluster har bedömts som obetydliga. Se vidare information i not 3.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	831	821
Förvärvade fastigheter	–	–
Anskaffningar och förbättringar	370	152
Nedskrivning		-81
Utgående balans	1 201	831

Den utgående balansen består av 310 Mkr (315) i exploateringsfastigheter och 891 Mkr (516) pågående projekt.

Redovisningsprincip

Fastighet som ska säljas ingår i gruppen "innehav för försäljning" och redovisas enligt IFRS 5. Fastighet som ska förvärvas och som bedöms uppfylla kriterierna för att klassificeras som förvärvsfastighet redovisas som förvärvsfastighet. Fastighet som ska förvärvas och som bedöms uppfylla kriterierna för att klassificeras som förvärvsfastighet redovisas som förvärvsfastighet.

Not 25. Kundfordringar

Åldersanalys – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	36	26
31–60 dagar	3	3
61–90 dagar	3	0
>90 dagar	61	44
Förlustreserv	-57	-13
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	42
Nya reserveringar	2
Återföringar	-14
Befarade förluster	10
Definitiva förluster	7
Återvunna fordringar	0
Förändring i dotterbolag	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde efter individuell bedömning av enskilda fordringar så kapitalbelopp och räntor. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditförlust bedöms genom att finansiella instrument analyseras individuellt för att fastställa förekomsten av indikatorer på nedskrivningsbehov. Förväntade kreditförluster har bedömts som obetydliga. Se vidare information i not 3.

Bankmedel och kundfordringar utgör finansiella tillgångar som innehas för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Därför värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernens övriga kortfristiga fordringar förfaller huvudsakligen inom ett år och uppgår till 87 Mkr (38). 12 Mkr (22) av det förutbetalda kostnader och upplupna intäkter och innefattar bland annat förutbetalda fastighetsskatter och förutbetalda försäkringspremier. Övriga poster uppgår till 75 Mkr (16). Det finns inga väsentliga skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde.

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsakligen av finansiella fordringar avseende förmånsgivande avtal och är klassificerade som upplåning och kundfordringar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagens fordringar avseende räntor och finansiellt omvänt skatteavräkningskonto för moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 877 536	350 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 877 536	350 783 144

Aktiekapitalet har ökat med 0 kronor, och består av 350 783 144 stamaktier med kvotvärde 0,5 kronor.

Återköpta aktier uppgår till 35 906 144 st.

Återköpsgenomsnittskurs per aktie, 105 kronor.

För ytterligare information om förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten för förändringar i eget kapital. För koncernens respektive moderbolags eget kapital.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost i eget kapital efter avdrag för transaktionskostnader och skatt från det ursprungliga intjänade kapitalet. Vid försäljning av egna aktier redovisas ökningen av eget kapital med det erhållna vederlaget (efter avdrag för transaktionskostnader och skatteeffekter) tillgodoräknat direkt

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad checkräkningskredit	850	850	850	850
Utnyttjad del	126	3	108	0
Outnyttjad del	724	847	742	850

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt senast 1 år från balansdagen	7 369	2 413	8 350	2 400
Förfallotidpunkt senare än 1 år men senast 5 år från balansdagen	17 330	22 852	11 658	20 184
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 013	10 236	8 013	10 039
Summa	32 712	33 341	32 020	32 623

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. För räntebärande skulder har räntan fixerats så att avvikelsen från aktuell ränta är liten. För information om säkringsredovisning, se not 3.

Finansiella skulder

Vårens räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder förfaller vanligtvis till betalning 1–5 år från balansdagen och långfristiga leasingskulder förfaller till betalning inom 1–5 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga derivattillgångar	973	1 653	478	1 653
Kortfristiga derivattillgångar	47	10	47	10
Summa derivattillgångar	1 020	1 663	525	1 663
Kortfristiga derivatskulder	2	0	0	0
Långfristiga derivatskulder	243	0	243	0
Summa derivatskulder	245	0	243	0
Totalt	775	1 663	282	1 663

Koncernen har tillämpat säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Nedan framgår säkringar i balansräkningen och värdeförändringar som redovisas i övrigt totalresultat på nedanstående rad. Värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Säkringsreserv vid årets början	1 653	0	1 653	0
Värdeförändring under året	-878	1 653	-1 175	1 653
Skatteeffekt	197	-364	259	-364
Säkringsreserv vid årets slut	972	1 289	737	1 289

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Immateriella tillgångar	-472	-473	-	-
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning av kassaflöden	1 691	-1 432		
Derivatinstrument	-51	349	141	349
Övrigt	-25	-19	1	-48
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	1 143	-1 575	142	301

Nedan visas den skattemässiga underskottsavdragen. Koncernen uppgår till cirka 2 010 Mkr (2 231), vilka bland annat består av underskott i utländska dotterbolag för 293 Mkr (-228) som har uppkommit i förvärvsanalysen av Förbergs verksamhet i Finland och i Förbergs Danmark A/S (-48) avseende underskott i Danmark på fastigheter. Dessa underskottsavdrag har beräknats till 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 168 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till garantier (106). Övriga belopp avser skatteplikattering på fastigheter (-) och "Finansiell leasing" (-). Bedömning på fastigheter och p.g.a. 34 Mkr (35) samt avsättning för bostadsrätter (ca 23 Mkr (-)).

Mkr	Övriga	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	12	-	13
Årets återföringar av ej utnyttjade avsättningar		-5	-5
Årets utnyttjade avsättningar	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristiga	57	101	158
Kortfristiga	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pension

Se information om avsatta medel till pensioner i not 5.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	453	457	5	-
Upplupna driftskostnader	165	140	85	144
Övrigt	371	443	245	433
Summa	1 001	1 113	340	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 294	20 452	-	-
Värdepapper och kassa i depå	12 264	16 186	-	-
Aktier i dotterbolag	-	-	19 517	15 829
Summa	41 661	36 638	19 517	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser och liknande åtaganden till förmån för dotterbolag	645	574	3 644	3 653
Borgensförbindelser och liknande åtaganden till förmån för övriga	345	343	343	362
Summa	990	918	3 987	4 015

Koncernen har gjorda omställningsåtgärder om 14 Mkr ("Ej avslutade åtgärder") som har påbörjats under 2023 och som förväntas att slutföras under 2024. Omställningsåtgärderna har upplysts till "Styrelsen" (100%). Avsättning har inte skett eftersom bedömningen är att förmånerna kommer att överstiga kostnaderna.

Not 36. Erlagd ränta

Under året har upplupen erlagd ränta i koncernen till 1 850 Mkr (1 574), varav 853 Mkr (2 [illegible]) har aktiverats i investeringsprojekt. I moderbolaget har ingen räntekostnad erlagts.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	24	532	448	338
Förändring av kortfristiga skulder, inklusive upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, exklusive räntor, skatter och utdelning	130	-46	142	-307
Summa	154	503	-306	29

Not 38. Leasingskulder

Koncernen

Koncernens leasingavtal är huvudsakligen avtal om hyra av kontorslokaler och av externt ägda bilar. Leasingskulderna uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 342). Förfallostrukturen och nyckeltal framgår av upplysningen om leasingavtal. Leasingskulden är framräknad genom en värdering. Som ränta används det kommersiella lån som är närmast jämförbart med avseende på löptid och valuta. Kostnaden för korttidsavgränsade leasingavtal och leasingavtal där tillgången har lågt värde redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser hyrda bilar. Per den 31 december uppgår åtagandena till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter uppgår till 1 582 Mkr (2 650).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansiella institut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och som vid varje tidpunkt kan användas för att omedelbart täcka betalningsförpliktelser. Likvida medel redovisas till upplåtelsebelopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Blackstone II A3 ett bestämmande inflytande över Fabege AB. Under 2023 har koncernen haft transaktioner med Mer (I) köpte in. Under 2023 har även koncernen haft transaktioner med Mer (2) Mån Bear Aktiebolag köpte andelar av Fabege Bostadsbranschen Jan Litborn är styrelseledamot i Fabege och Vd för Mer (I) och Mer (2). Mattias Johansson är styrelseledamot i Fabege och Vd för Mer (I) och Mer (2). Till följd av 60 Mkr (66) har återförts. Avsnittsbeskrivning: Solna AB, Nya Stenhamra Fastighetsförvaltning AB har ett finansavtal med ett dotterbolag till MTN-programmet. Bolagen ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastighetsförvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantsättning av fastigheter och aktier. MTN-lånen uppgår till 2 333 Mkr.

Fabege Årsredovisning 2023

(2 333) Per den 31 december 2023 uppgår Fabege-koncernens utestående obligationer och lån till 7 344 Mkr (9 003). Alla värden är på marknadsmässiga villkor.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis om 0,40 kr per aktie. Totalt föreslagen utdelningsbelopp uppgår till 366 238 773 kronor. Utbetalningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 077 338 aktier. Den föreslagna utdelningen är en sådan som kommer att föreslås framställa med stöd av 18 kap. 4 § aktiebolagslagen.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämman kommer att hållas den 8 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning består framför allt av hyresintäkter och fastighetsförsäljning.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolagets	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-391	-377
Administrationskostnader	-56	-45
Summa	-448	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolagets	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	18 452	18 377
Förvärv av aktier	65	75
Försäljning	-1	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 517	18 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	15 400	15 400

Dotterföretag

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel %	Bokfört värde, Mkr
Birger Bostad AB 556[illegible]-4624	Stockholm	100	6 53
Fabege Holding Stockholm AB 556[illegible]-7220	Stockholm	100	6 728
LST Holding Company AB 556[illegible]-7294	Stockholm	100	2 792
Fabege Holding Bolero 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	3
Fabege Holding NB AB 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lidra AB 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generation AB 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	0
Stockholm Bjärkå Bostadsägare AB 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556[illegible]-[illegible]	Stockholm	100	0
Summa			15 400

Samtliga dotterföretag ingår i koncernredovisningen. Andelen av röster överensstämmer med andelen av kapitalet. Totalt 0 (0) dotterföretag har upprättat egen årsredovisning.

Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över företaget, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet, företaget och har möjlighet att använda sitt inflytande över företaget för att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja, eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterföretag redovisas i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet över företaget förvärvas. Förvärvsmetoden innebär att förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvstidpunkten, oavsett om eventuella minoritetsintressen finns. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan förvärvade nettotillgångar och köpeskilling samt värdet av eventuella minoritetsintressen redovisas som goodwill. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Villkorade köpeskillingar klassificeras som antingen eget kapital eller skuld. Villkorade köpeskillingar som klassificeras som skuld värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Villkorade köpeskillingar som klassificeras som eget kapital omförhandlas inte och därefter redovisas transaktioner med ägare som inte medför förlust av kontroll i eget kapital. Transaktionskostnader som uppkommer vid förvärv av dotterföretag redovisas som en del av förvärvsanalysen. Koncernen har valt att tillämpa undantagsregeln i RFR 2 och har därför inte upprättat koncernredovisning.

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer Ernst & Young Aktiebolag har följande arvoden och ersättningar belastat koncernen och moderbolaget:

Arvode och konstruktionsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 182	3 427	3 065	3 407
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	660	450	383	180
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	56	49	43	53
Summa	4 098	3 926	3 493	3 640
Pwc				
Revisionsuppdrag	677	953		–
Summa	677	953		–

1 Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga uppgifter som det åligger bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annan assistans som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller fullgörande av sådana andra uppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

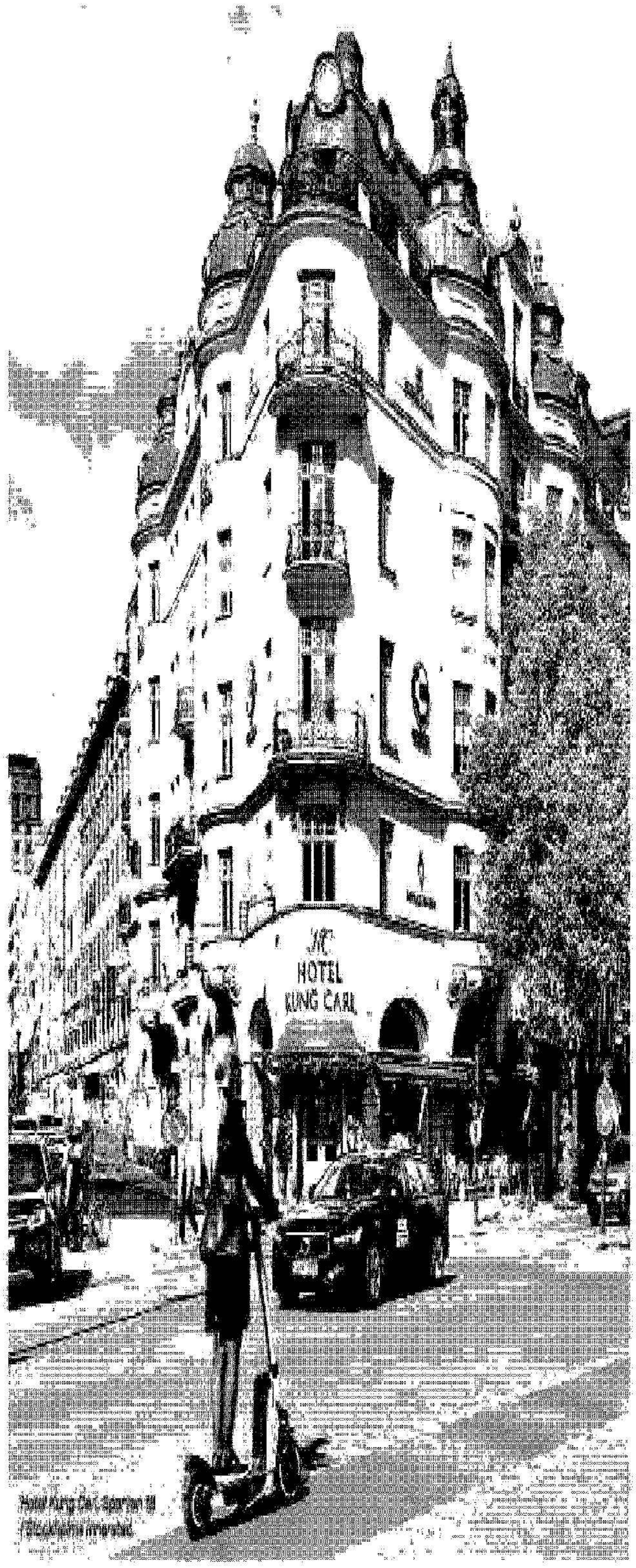
Till årsstämmans förfogande stående medel:

	kr
Balanserat resultat inkl. årets resultat	5 335 593 250
Årets resultat	-1 352 859 428
Summa	3 982 733 822

Styrelsen och VD föreslår att bolagets disponerade vinstmedel:

	kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	866 238 773
Överföring balanserat resultat	3 116 495 049
Summa	3 982 733 822

Utdelningsförslaget är beräknat på 481 243 763 utestående aktier per 31 december 2023, exklusive 314 577 088 aktier av serie C som innehas av bolagets dotterbolag och som inte är föremål för utdelning. Eventuella ytterligare förändringar av antalet utestående aktier fram till årsstämman kommer att föranleda att utdelningsförslaget ändras.



Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i övrigt
- 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

Arnette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Martha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Mörk
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anne Ånneby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43–116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till risker och riskhantering på sidorna 50–53 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för fortlöpande avstämning till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av interna värderingsmodellen för att utvärdera fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa data, kalkyler samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter i de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nybyggnation och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidorna 50–53 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektutfallet i pågående projekt.
- Granskning av ett urval av aktiverade utgifter i projekt.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 61–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 bolagets vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till bolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart om storlek på 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 enligt lag och hanteringen av medel ske på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att med en rimlig grad av säkerhet få kännedom om varje väsentlig omständighet som kan ge upphov till skadeståndsskyldighet mot bolaget, eller att någon företrädare har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi har med bestämda revisionsåtgärder inhämtat revisionsbevis avseende förvaltningen för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsen och verkställande direktören har företrätt bolaget på ett sätt som är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisorssed 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.

Som en del i revisionen enligt ISA och god revisorssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under revisionen. Vi har även

- identifierat och bedömt riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformat och utfört granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtat revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att ligga till grund för våra uttalanden. Risken för att väsentliga felaktigheter inte upptäcks är högre när det gäller oegentligheter än när det gäller fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll. Revisionsåtgärderna har utformats för att ge god grund för uttalanden om förvaltningen men inte för att ge uttalanden om effektiviteten i styrelsens och verkställande direktörens åtgärder,
- skaffat oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som är relevant för vår revision för att kunna utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att kunna uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen,
- utvärderat lämpligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar,
- dragit slutsatser om vad som framkommit vid granskningen av förvaltningen har legat till grund för styrelsens och verkställande direktörens åtgärder, bland annat med avseende på om någon styrelseledamot eller verkställande direktören har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Revisorns granskning av hållbarhetsrapporteringen enligt ESEF-förordningen

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av om styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör en effektiv och maskinläsbar rapportering (ESEF-rapporten) enligt kapitel 16 kap. 4 a § lagen (2006:628) om aktiebolag (ÅRL) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande enligt denna del har skett i enlighet med FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av ESEF-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att ESEF-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör en effektiv och maskinläsbar rapportering (ESEF-rapporten) enligt ÅRL.

Vår granskning och vårt uttalande enligt denna del har skett i enlighet med FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av ESEF-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation är närmare beskrivet i avsnittet Revisorns ansvar. Vi har bland annat gjort följande bedömningar och utförda granskningsåtgärder.

Bolaget är enligt ÅRL skyldigt att upprätta årsredovisningen i ESEF-rapporten i ett format som möjliggör en effektiv och maskinläsbar rapportering. Vår granskning har inneburit att vi har

- utvärderat om ESEF-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör en effektiv och maskinläsbar rapportering,
- granskat att ESEF-rapporten har upprättats i enlighet med de tekniska specifikationer som är fastställda av Europeiska kommissionen för ESEF-rapporten.

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av ESEF-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är väsentligt mindre omfattande än en granskning som har utförts i enlighet med International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Enligt årsredovisningslagen har bolagsstyrningsrapporten, till övervägande del, upprättats i enlighet med 5 kap. 3 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag. Bolagsstyrningsrapporten är förenlig med övriga delar av årsredovisningen och koncernredovisningen samt med lagen i övrigt.

Deloitte AB, utsedd till Fabege AB (publ) revisionsbolag på bolagsstämman 2023-03-28 och har varit bolagets revisionsbolag sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

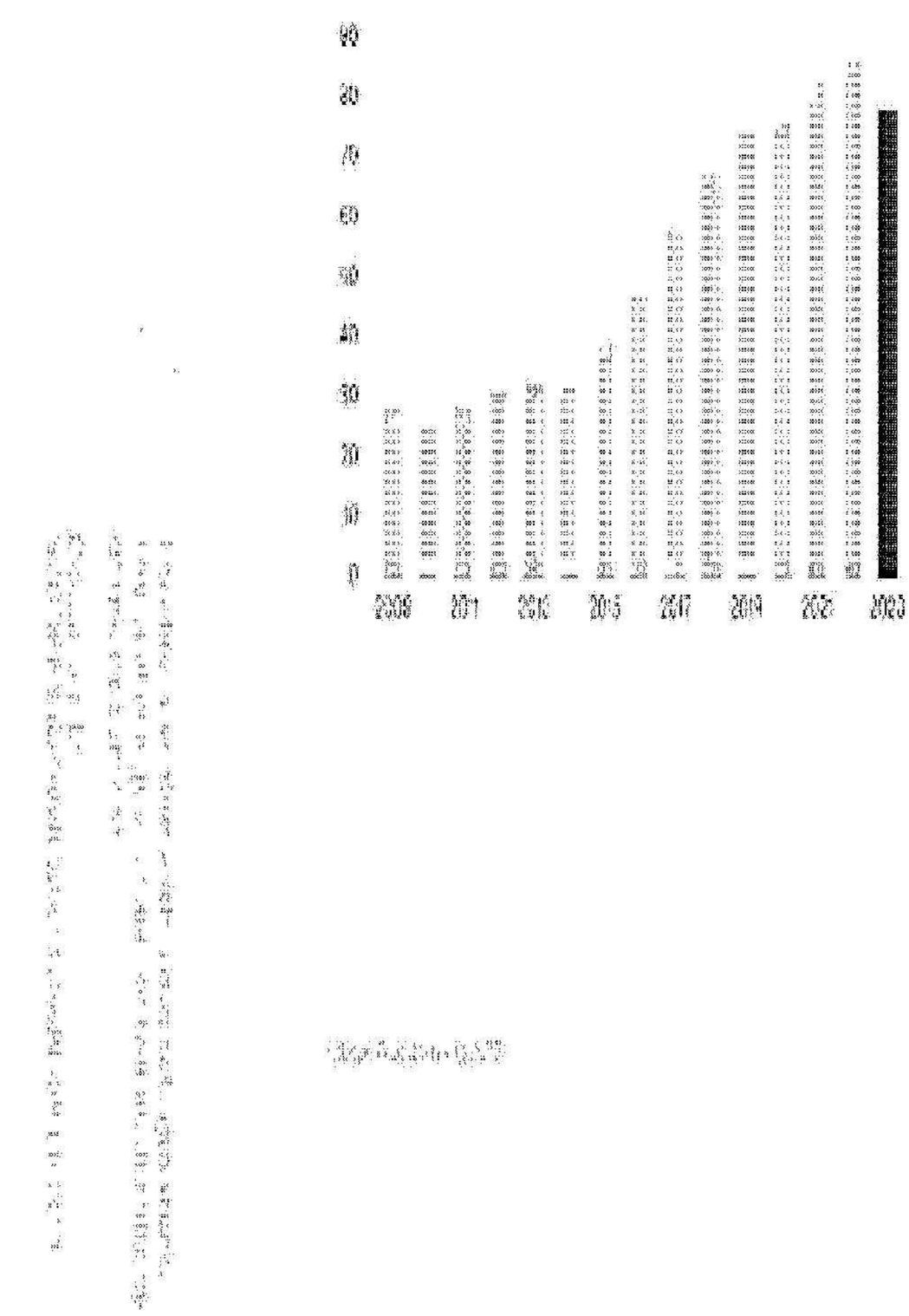
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väletablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av bestånden värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Savills.

Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr

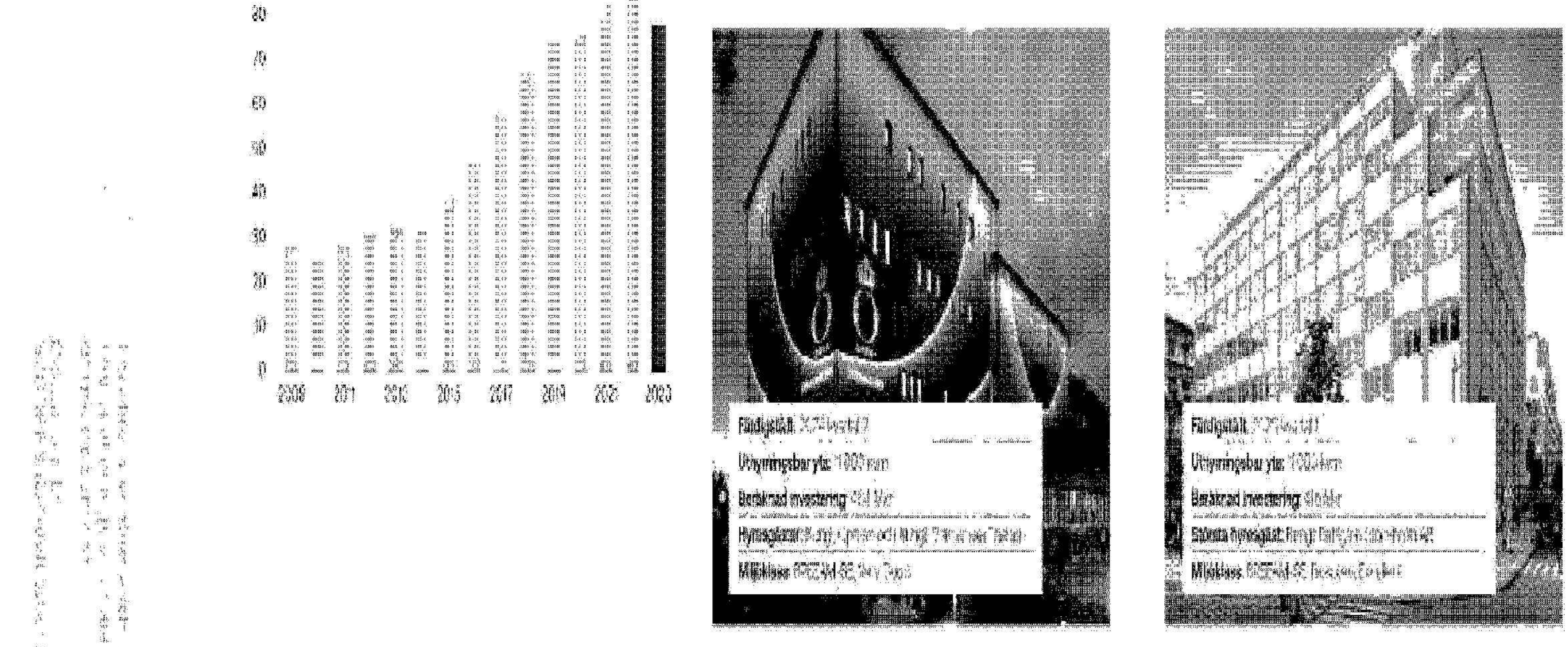


Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar genom samt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. Då flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaderna ställs höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då det exempelvis tillverkas scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom som till och från fastigheten.

Påsen 1
Hammarby Sjöstad

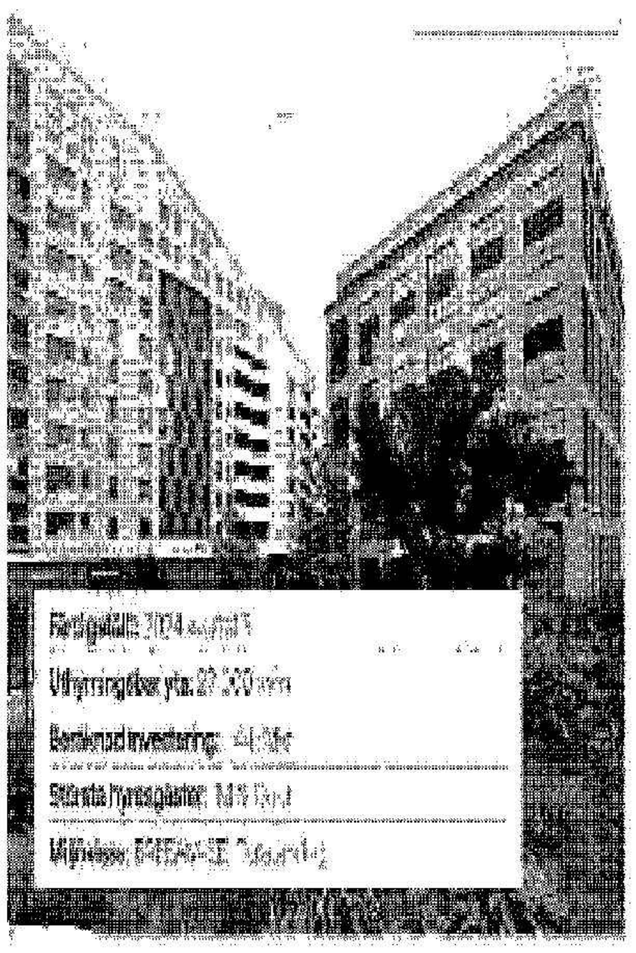
Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1959 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvättinrättning. Här finns gott om trevliga restaurangen och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby sjö, där du kan njuta av bättre med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på kvällen.



Fastighetsbestånd

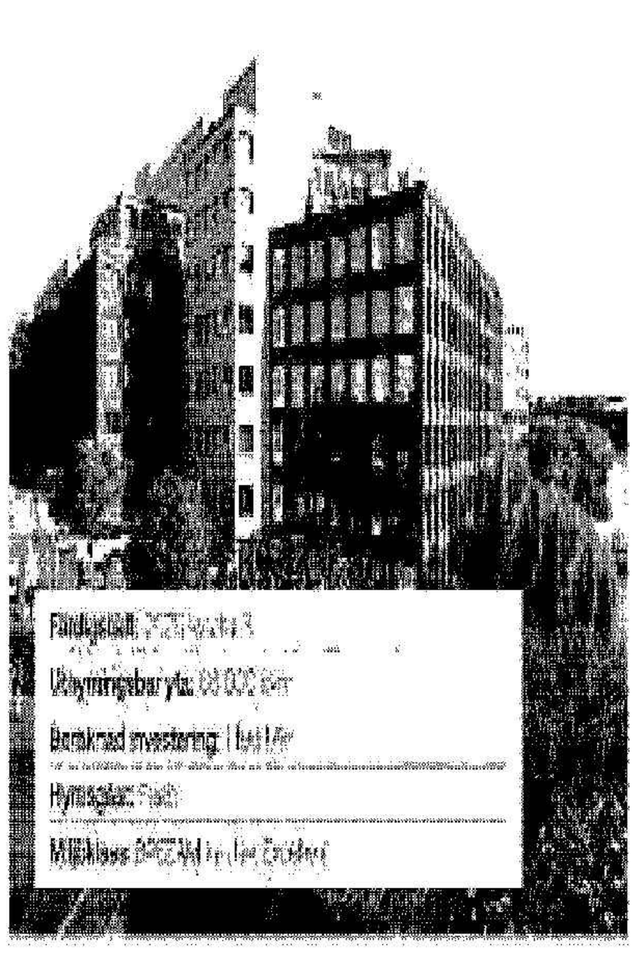
Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en hetig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, även med sikte mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Haganakorset runt hörnet blir det en tilltalande och trygg plats för invånare, besökare och besökare.



Nöten 4
Solna Strand

Skatt AB har tecknat ett hyresavtal om merparten fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandvägen 22 uppförddes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Skatts behov. Det är i huvudsak Skatts verksamhet i Barkarby med 1 600 medarbetare som ska ge, nya möjligheter att genomföra med sina kärnvärden till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cykelbara tak och allmänhet samt att uppnå ett gott energiprestanda.



Separatorn 1
Flemingsberg

Klimatfrihet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Laval's jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet enligt med att minska klimatpåverkan samt, eftersträbla 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.

Läs mer på sid 23

Fastighetsbestånd forts

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	105	102	104	104	107
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 245	1 200	1 247	1 245	1 265
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 838	3 743	3 882
Överskottsgrad, %	70	74	76	77	79

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,08
Solna	4,31
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	6,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastningskrav	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartalet 1 (50%)	Kungsholmen	Garage	0
Arcadien 4	Hammarby Sjöstad	Kontor	3 902
Totalt			3 902

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2			
Hammarby 31*	Hammarby	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Globen 2			2 653
Orgelpipan 7	Kungsholmen	Kontor	39 207
Totalt			41 860

*Slopp köpeskilling 2023

Största kunder

Kund	Andel, %*	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	5,6	2035
Centrumfastigheter Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,6	2031
Nordea Bank Abp	2,7	2026
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2037
Ellos AB	1,7	2024
Stadens Skolkontor	1,5	2024
Svea Bank AB	1,5	2037
Siemens Sverige AB	1,3	2028
Summa	28	

* Andel av totala årsbruttohyran

10 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Flygfyren 4	Arenastaden	Kontor	77 234
Apotekaren 22	Kungsholmen	Kontor	28 211
Bilcoren 39	Kungsholmen	Kontor	20 486
Kattfotsdalaren 8	Arenastaden	Kontor	15 744
Bilcoren 38 & 40	Kungsholmen	Kontor	14 286
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	13 287
Blommenäshamnen 36	Kungsholmen	Kontor	25 984
Bilgrevlen 3	Arenastaden	Kontor	31 432
Filbunken 11	Solna Business Park	Kontor	30 177
Smedjan 1	Solna Business Park	Kontor	44 543
Kvadrat 4	Solna Centrum	Kontor	12 178
Rosen 1	Arenastaden	Kontor	28 142
Filbunken 12	Solna Business Park	Kontor	37 270
Lovön - Tibble Äng	Arenastaden	Kontor	24 358
Fågelsången 7	Kungsholmen	Kontor	13 692

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestid, år
Stockholms innerstad	28	884	3,89
Solna	18	435	5,95
Hammarby Sjöstad	10	272	3,48
Flemingsberg	9	79	2,79
Övriga marknader*	4	15	1,95
Totalt/genomsnitt	100	1 403	4,53

* Västerås, Uppsala, Örebro och Norrköping

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024*	579	532	17
2025	323	494	16
2026	287	535	17
2027	234	467	14
2028	89	276	9
2029-	90	824	26
Kommersiella	1 447	3 148	99
Bostadslägenheter	339	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 089	3 316	100

* Varav årsgl hyresavtal med kortare uppsägningstid än tolv månader

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	82 546
+ Förvärv	76
+ Investeringar (nya och ombyggnad)	3 107
+ Försäljningar	-3 855
+/- Orealiserade värdeförändringar	-2 824
Utgående värde 2023-12-31	79 050

Fastighetsbestånd forts

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	323 855	19 514	10 207	31 347	7 439	32 697	412 471
Solna	344 454	58 525	32 850	35 984	903	74 580	547 141
Hammarby Sjöstad	105 721	7 507	20 884	0	499	8 770	139 685
Kungsholmen	15 942	1 714	51 736	0	0	1 149	69 220
Övriga marknader	20 550	495	3 073	0	4 356	11 553	40 102
Totalt	810 522	88 040	128 831	49 331	14 019	128 839	1 248 612

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde*, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	61	945	63 835	3 456	91
Projektfastigheter	19	254	7 439	486	...
Mark och projektfastigheter	20	64	6 830	6	...
Summa	100	1 248	78 093	3 872	...
Varav Stockholms innerstad	26	312	29 175	1 012	91
Varav Solna	31	547	36 333	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	13	139	11 245	431	98
Varav Kungsholmen	9	69	3 823	73	...
Varav Övriga	4	40	1 216	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 4%
- Övrigt: 10%

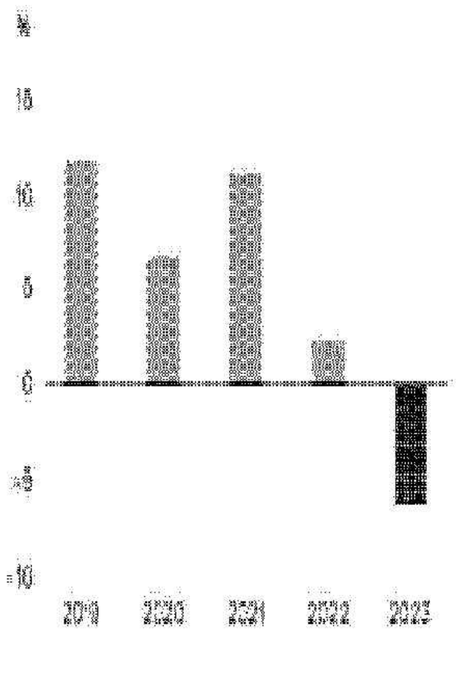
Uthyrningsbar yta per kategori

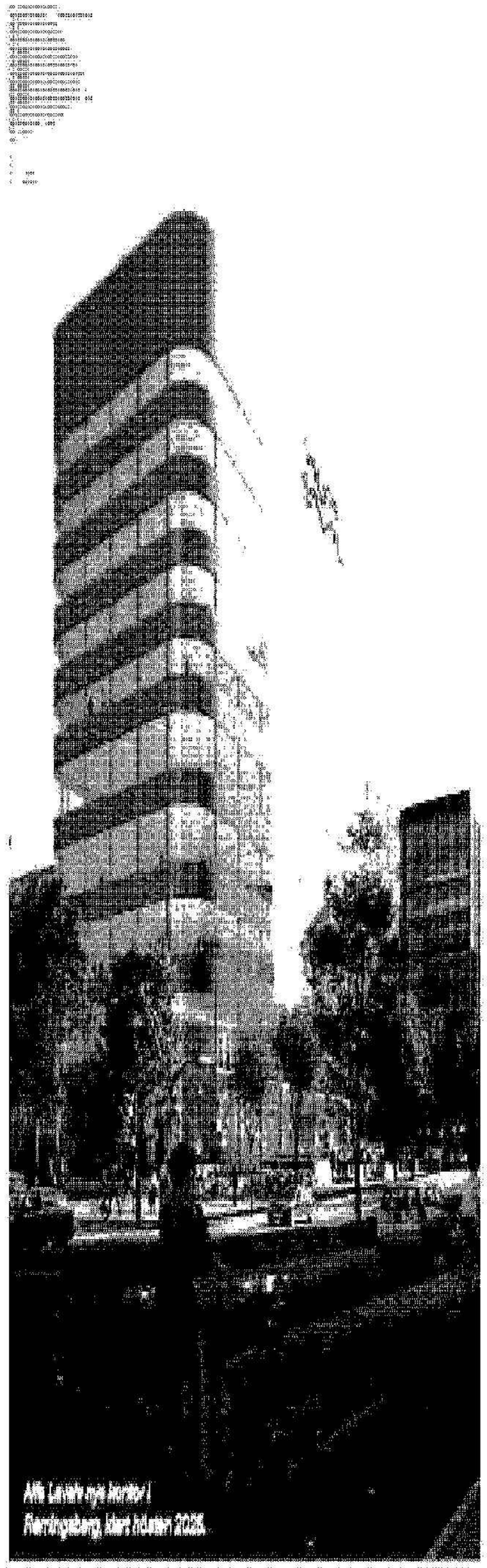
- Kontor: 70%
- Butiker: 8%
- Industri/lager: 10%
- Övrigt: 12%

Fastighetsvärde per område

- Solna: 47%
- Innerstaden: 38%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Kungsholmen: 4%
- Övriga marknader: 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsutveckling	Kategori	Område	Färdigställdår	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Återstående investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verksamhetsfastighet	Flemingsberg	Q2 2024	11 300	100	24	426	462	393
Advokaten[3]	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	82	98	1 300	1 441	859
Pärlan 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	7 000	18	38	546	413	282
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2026	3 500	83	12	530	103	103
Regulatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2026	23 400	97	49	618	1 060	620
Nyfiket 4	Kontor	Solna Strandstad	Q3 2026	66 500	100	135	1 926	1 096	284
Summa				**146 100**	**84**	**384**	**5 405**	**4 771**	**2 534**
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förvärvsgatafastigheter							5 791		
Totalt projekt-, mark- och förvärvsgatafastigheter							**14 279**		

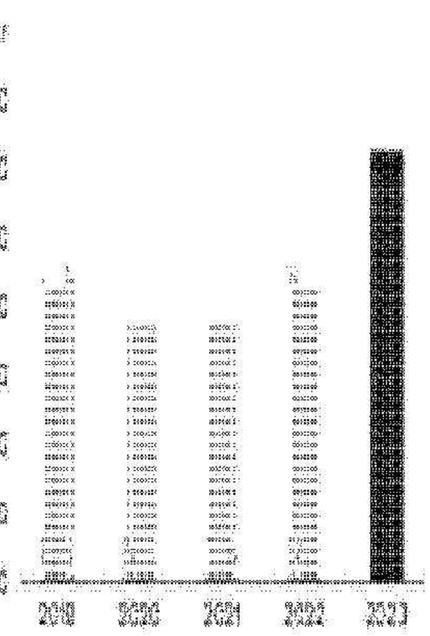
[1] Uthyrningsgrad per 2023-12-31
[2] Hyresvärde för uthyrningsbara ytor i pågående projekt samt lediga ytor i befintligt bestånd. Med fullt uthyrningsläge per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägre kvalitet, %	Bedömt värde, kr/kvm
Stockholmsregionen, innerstad	57 400	13	18 200
Solna	307 500	21	7 300
Hammarby Sjöstad	40 300	78	5 200
Flemingsberg	286 700	8	4 700
Övriga Stockholm	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	**677 900**	**21**	**9 800**

Bostadsrätter, kvm	Kvm BTA	Lägre kvalitet, %	Bedömt värde, kr/kvm
Stockholmsregionen, innerstad	5 400	0	0
Solna	258 600	44	11 400
Hammarby Sjöstad	24 600	16	14 100
Flemingsberg	264 500	0	5 200
Övriga Stockholm	17 500	43	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	**820 100**	**31**	**7 900**

Investeringar

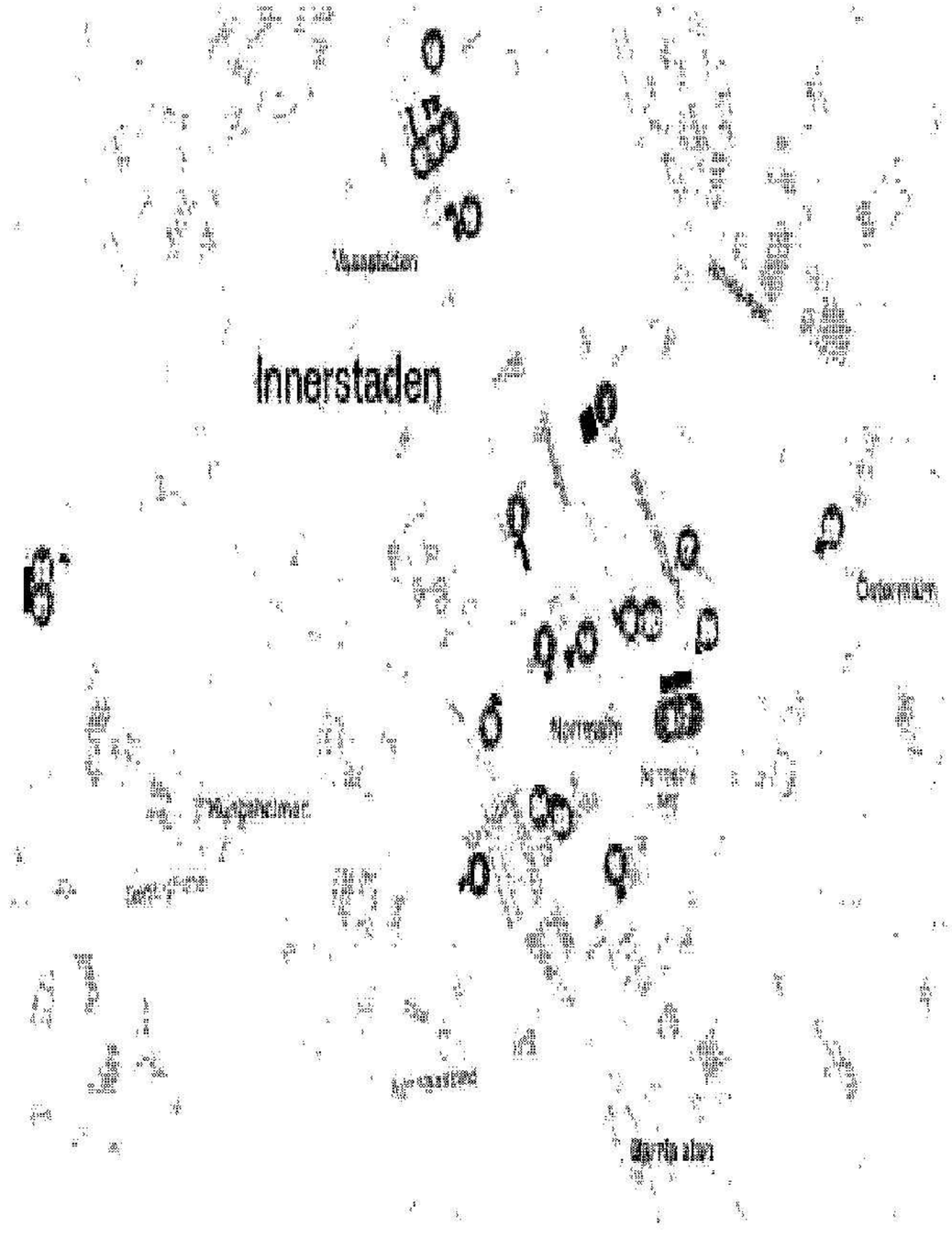


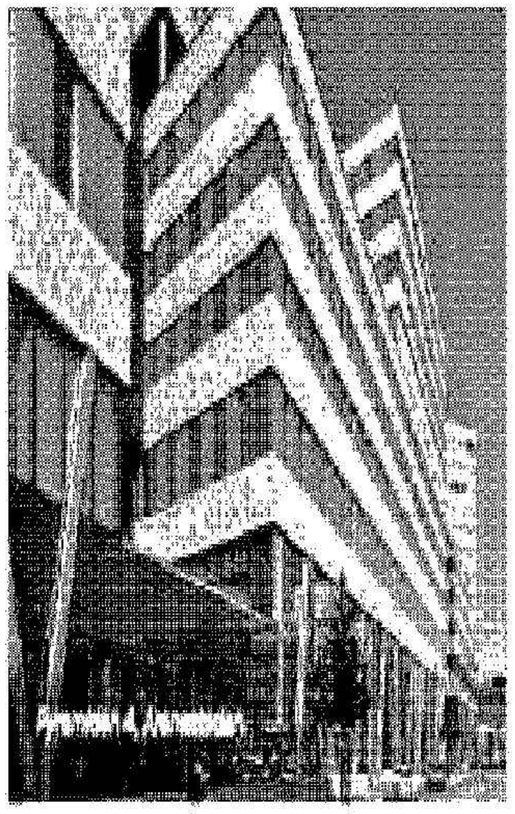
Fastighetsförteckning

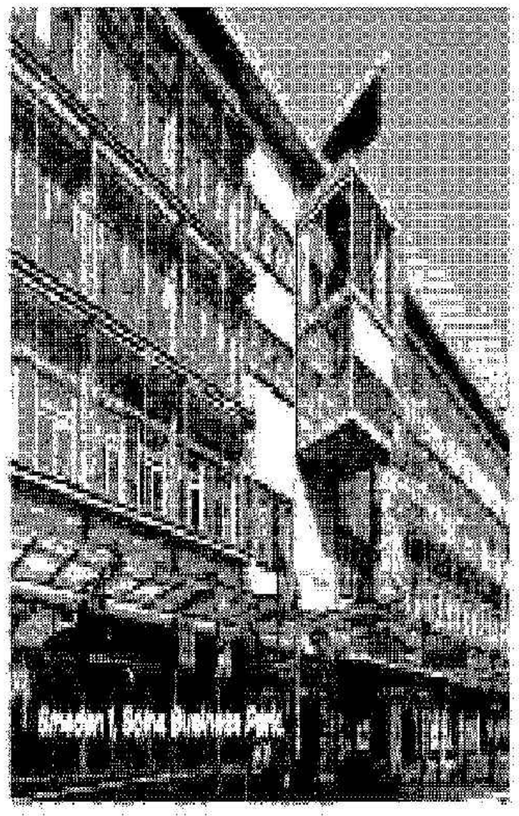
Stockholms innerstad per 31 december 2023

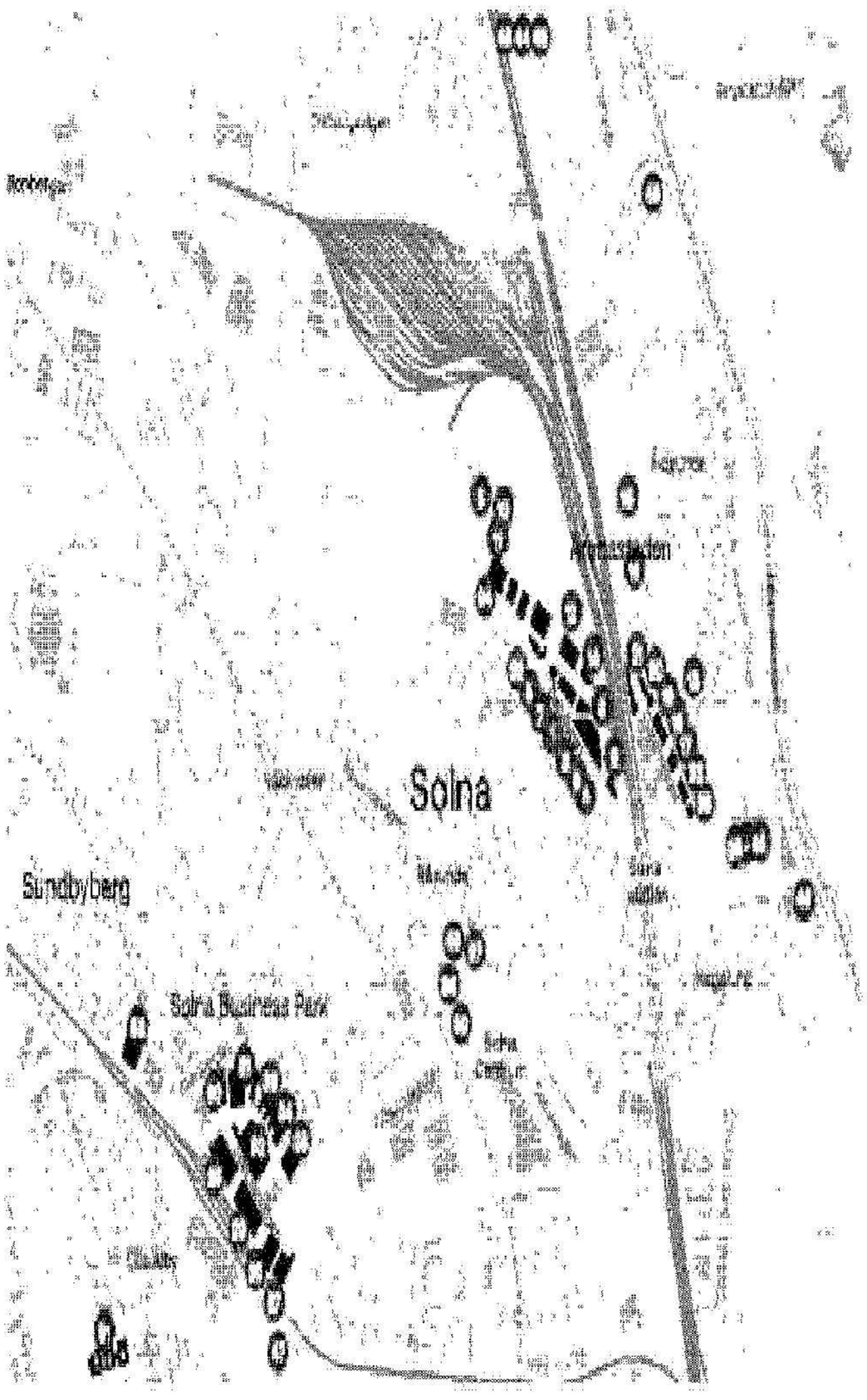
	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerat värde tkr, 2023-12-31
⊕	1 Actea Kvarter 22	Normalm	Odengatan 22, 24, Kungsgatan 21-23, Riddarvägen 40, 42, Tulegatan 7, 9	1922;2002	28 980	6 852	1 358	0	0	1 653	29 241	1 186 000
⊕	2 Barnmorskan Kvinnan 38	Normalm	Riddarvägen 6	1983	13 827	1 165	2 578	0	0	6 628	24 364	678 000
⊕	3 Bocken 35	Normalm	Lästmakargatan 22-24	1981	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 208 000
⊕	4 Bocken 38	Normalm	Lästmakargatan 26, Kungsgatan 7	1931	18 648	3 080	1 459	0	0	58	23 445	1 151 376
⊕	5 Bocken 46	Normalm	Regeringsgatan 96	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	6 Bocken 47	Normalm	Lästmakargatan 8	1928	831	695	0	0	0	0	1 526	87 000
	7 Bocken 52	Normalm	Lästmakargatan 14		148	0	0	2 213	0	0	2 361	163 000
⊕	8 Chokladkoppen 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3	1927	6 370	0	249	0	0	0	6 619	243 000
⊕	9 Fjärilen	Normalm	Barnhusgatan 2	1929	3 804	48	198	0	0	0	3 780	137 000
⊕	10 Getingen 3	Vasastan	Sveavägen 149	1963	7 080	938	2 833	0	0	2 473	17 174	406 000
⊕	11 Getingen 4	Vasastan	Sveavägen 143-147	1963	8 349	3 638	840	0	0	1 923	12 906	284 000
⊕	12 Getingen 5	Vasastan	Sveavägen 139	1983	13 406	2 603	4 577	0	0	6 331	26 465	434 000
⊕	13 Högen Mindre 7	Normalm	Drottninggatan 27-29	1921	8 981	1 317	749	0	0	2 167	13 913	5 416 028
⊕	14 Idanstad 3	Normalm	Holländargatan 11-13	1924	9 243	0	12	0	0	265	9 515	285 144
⊕	15 Jägaren 13	Normalm	Tranegatan 4	1924;1928	8 530	0	1	0	0	0	8 845	4 302 000
⊕	16 Minken 6	Vasastan	Hagagatan 28 A-C, Sveavägen 11	1957	11 749	0	18	0	0	8	11 775	0
⊕	17 Nornan 24	Normalm	Engelbrektsgatan 5-7	1981	6 245	0	219	0	0	598	7 067	423 000
⊕	18 Orminge 10	Vasastan	Sveavägen 166-172, 198	1962;1967	16 432	1 537	763	0	0	3 371	22 103	811 000
⊕	19 Oxen Mindre 31	Normalm	Luntmakargatan 58	1978	9 594	0	231	0	0	3 322	13 246	952 000
	20 Oxen Mindre 35	Normalm	Mäster Samuelsgatan 42 A, B	1979	152	0	0	2 823	0	9	2 984	138 534
⊕	21 Pärlan 21	Blasieholmen	Strandvägen 53-57	1944	10 282	84	853	0	0	2 838	13 999	2 400 000
	22 Pärlan 27	Blasieholmen	Strandvägen 59-65	1939	18 312	2 089	1 844	0	0	2 328	26 345	5 338 000
⊕	23 Pilen 27	Normalm	Brunnsgatan 2	1927	1 568	0	162	0	0	0	2 057	134 136
⊕	24 Pilen 31	Normalm	Stora Brogatan 27-29, Vasagatan 38	1949	4 810	598	229	0	3 642	871	9 850	407 000
⊕	25 Spjutet 18	Östermalm	Birger Jarlsgatan 21-23, Kungsgatan 2	1929	16 628	1 142	48	0	5 406	0	8 812	550 000
⊕	26 Yngaren 10	Östermalm	Jungfrugatan 33, 37, Karlavägen 59-61	1929	7 579	1 252	403	2 453	0	338	11 954	446 000
	Summa Stockholms innerstad				223 650	46 854	19 537	9 436	9 347	32 667	342 470	21 248 290

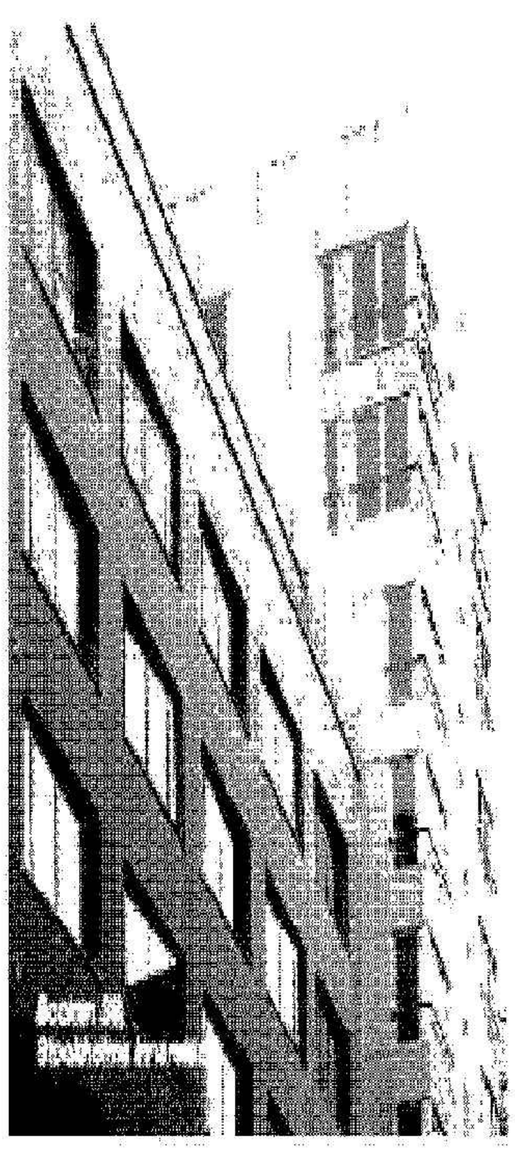
⊕ Certifierad i Regelverket för certifiering


Innerstaden






Solna
Sundbyberg
Solna Business Park



Solna per 31 december 2023

Solna, Arrendetabell

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Pyramiden 1[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	76 355
2	Pyramiden 2[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1985	8 433	735	1 331	0	0	10 220	9 479	34 220
3	Pyramiden 3[1]	Arenastaden	Dalvägen 4 och 6, Pyramidvägen 3	1973	2 782	1 397	1 732	0	0	0	5 911	47 040
4	Pyramiden 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1978	3 180	749	2 981	0	0	388	7 152	47 820
5	Pyramiden 5[1]	Arenastaden	Vegagatsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	6	Pyramiden 6[2]	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 580	0	188	0	0	378	7 691	2 538 000
7	7	Pyramiden 8	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 1	2000	8 858	0	347	0	0	0	8 199	1 462 000
8		Järva 307[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	8 320
9		Kontor 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	894 000
10	10	Mediacenter Arenastan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		3 469	0	0	0	16 672	0	19 155	574 000
11		Mediacenter Arenastan 5[1]	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2019	0	0	0	0	0	28 800	28 800	736 000
12	12	Mediacenter Arenastan 6	Arenastaden	Solnavägen 1, Råsta strandväg 50, Evenemangsgatan 26	2018	418 744	0	0	0	0	0	418 744	11 134 000
13	13	Preston 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	37 458	912	122	0	0	0	38 143	4 800 000
14	14	Pyramiden 4	Arenastaden	Solnavägen 2–6, Pyramidvägen 4–12, Vegagatsvägen 6–12, Råsta strandväg 6–8	2019	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 384 000
15		Samtalsrum 1	Arenastaden	Gustav [illegible]		0	0	0	0	0	159	159	0
16	16	Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2018	24 118	0	378	0	0	0	24 492	2 064 000
17	17	Solgården 2	Arenastaden	Gårdsvägen 5	1985	7 648	0	0	0	0	349	8 449	1 668 000
18	18	Solgården 3[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1980	8 247	202	838	0	0	0	8 307	607 000
19	19	Solgården 7	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1983	6 784	0	0	0	0	0	7 414	1 431 000
20	20	Solgården 8	Arenastaden	Gårdsvägen 12–14	2001	8 696	541	0	0	0	0	9 237	3 448 000
21	21	Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 12–2[1]	2007	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	1 131 000
22	22	Tärnan 5	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1982	3 063	0	0	0	0	0	7 033	27 645
23		Tärnan 7	Arenastaden	Gårdsvägen 7		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
24	24	Jorden 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Ynkevägen 33	1997	22 637	1 245	0	0	0	0	24 389	686 000
25	25	Jorden 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 529	0	1 353	0	0	0	7 882	142 196
		Summa Solna, Arrendetabell				278 077	8 904	11 034	0	16 672	36 808	350 640	7 344 000

[1] Certifierad/Registrerad för certifiering

[2] [illegible]

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri + lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering + övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2025-12-31
Fastigheter i Solna Business Park											
28 Pilotvingen 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1987	4 008	0	8 613	0	0	0	9 781	25 449 000
27 Pilotvingen 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 14	1984	7 224	4 324	1 139	0	0	0	11 812	39 000 000
29 Pilotvingen 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1987	33 146	265	1 024	0	1 843	3 304	39 177	172 000 000
26 Pilotvingen 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 20, 20A	1984	181 403	101 463	1 984	0	0	8 400	297 350	852 000 000
30 Stabsvingen 10	Solna Business Park	Elektronikvägen 16, Svetsarvägen 3	1985	862	0	3 032	0	0	1 588	4 782	25 000 000
31 Stabsvingen 2	Solna Business Park	Elektronikvägen 18, Svetsarvägen 3-5	1984	17 437	344	704	0	0	3 316	21 800	261 287 000
32 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 6-14, Svetsarvägen 5-7, Svetsarvägen 9-17	1987	34 338	4 169	1 775	487	0	8 528	44 843	726 447 000
33 Svetsaren 4	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	10 410	742	898	0	0	2 430	14 780	104 100 000
34 Svetsaren 5	Solna Business Park	Svetsarvägen 8-10		18 213	329	1 870	438	2 491	3 560	24 107	283 697 000
35 Trivet 3	Solna Business Park	Gustav Adolfs gata 2-8	1982	2 584	0	3 558	0	0	1 470	7 612	33 000 000
Summa Solna Business Park				146 219	20 233	19 085	963	4 351	26 835	216 885	3 072 180 000

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri + lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering + övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2025-12-31
Solna, Haga Norra											
36 Accordion 16				0	0	0	0	0	0	0	366 040
37 Accordion 20				0	0	0	0	0	0	0	181 800
38 Kvartett 1	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	394 185
39 Kvintett 1	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	483 648
40 Terzett 1	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 133
41 Hagalund 2:152	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
42 Hagalund 2:1	Haga Norra	Katrinevägen	2021	16 617	159	180	0	0	0	16 956	2564 000
Summa Solna, Haga Norra				16 617	159	180	0	0	0	16 956	1 776 966

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri + lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering + övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2025-12-31
Solna, Övrigt											
43 Diamanten 4	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	18 900
44 Diamanten 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2018	10 800	833	0	0	0	0	11 633	182 200
45 Diamanten 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2018	0	0	0	0	0	5 510	5 510	44 748
46 Kortet 2	Alvarmotorn	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1956	0	0	0	0	7 638	12	7 650	26 000
47 Kvinnan 1	Råsundavägen	Solnavägen 31-35, Danvik Center-vägen 1-9	2018	14 834	753	33	0	0	0	15 620	457 000
48 Järnvägsvagnen 3	Frösundavägen	Järnvägsvagnsgatan 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	225 000
49 Kvadrat 2	Råsundavägen	Danvik Center-torget		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2	Råsundavägen	Solnavägen 53, Järnvägsgatan 7	1988	0	0	0	0	0	0	0	0
51 Visionen 4	Solna Strand	Solnavägen 2-10	1971	48 803	858	2 520	0	0	0	52 179	1 770 000
Summa Solna, Övrigt				76 102	2 226	2 552	0	14 058	5 527	104 482	3 017 848
Summa Solna (Arvamotorn) + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt				614 414	28 529	32 851	963	33 564	34 660	467 142	14 280 957

1) Typ av gatuadress
2) Hyra för gatuadress

Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Hyresyta/kvm	Bostäder/kvm	Lokaler/kvm	Parkering/st	Övrigt/kvm	Förvaltningsobjekt/kvm	Taxeringsvärde 2023-12-31
1	[illegible]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kv. [illegible], Hammarby Kaj [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	Hammarby Sjöstad	Hammarby [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	Hammarby Sjöstad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	78 118	20 604	691	0	8 770	438 644	2 872 073

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Flemingsberg per 31 december 2023

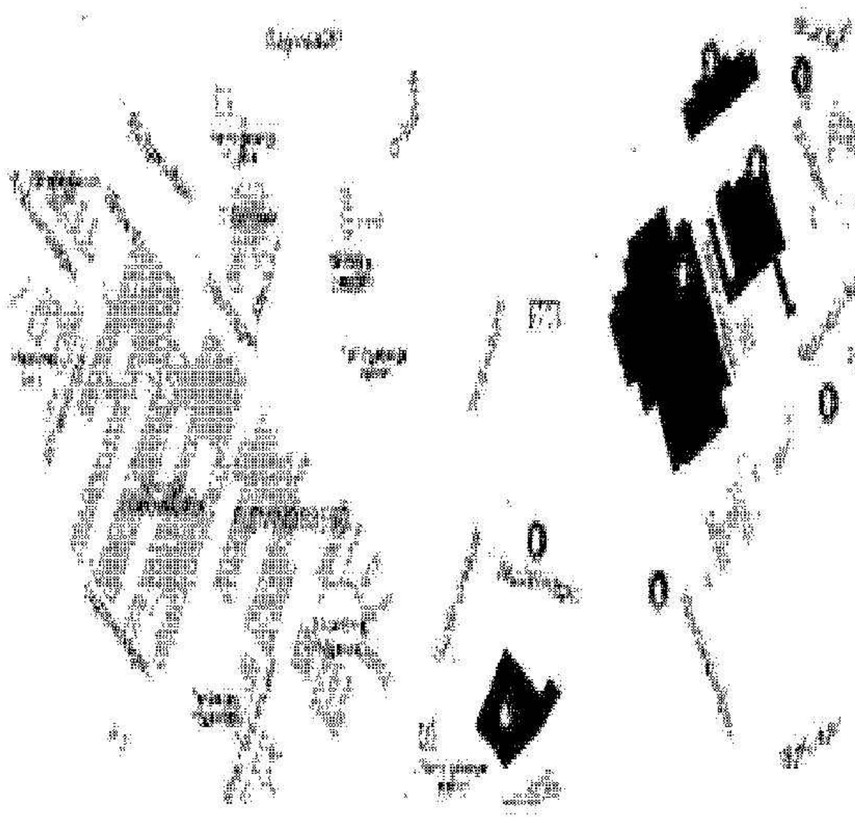
Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde inkl. 2023-12-31
1 Akropolen 4[7]	Flemingsberg			0	0	1 [illegible]	0	0	0	1 [illegible]	12 314
2 Batteriet 3[5]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1961	0	0	800	0	0	0	800	5 726
3 Batteriet 4[5]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	1 804
4 Elementen 10[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Elementen 11[3]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3, 5, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 5, 8	1963	9 875	1 774	1 0 [illegible]	0	0	0	28 387	1 [illegible]
7 Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 667	0	36 017	0	0	1 149	43 053	173 605
8 Regulatorn 4[2]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	1 [illegible]
9 Elementen 1[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	28 369
Summa Flemingsberg				13 542	1 774	81 758	0	0	1 149	88 220	348 981

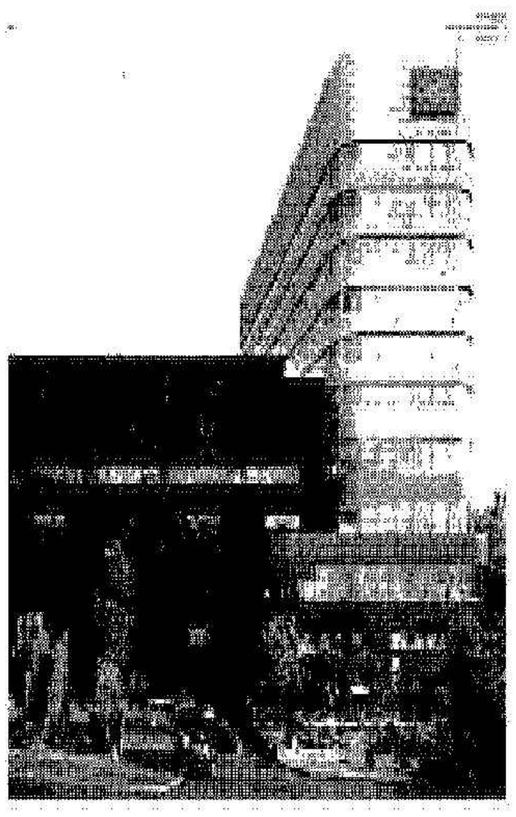
Övriga per 31 december 2023

Solentuna och Botkyrka

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde inkl. 2023-12-31
1 Tesorien 1[6]	Solentuna			0	0	0	0	0	0	0	0
2 Kanslisten 2	Älvsjö	Bastionsgatan 1–4 mfl	1968	19 [illegible]	485	2 370	0		1 665	33 538	281 000
3 Dragkistan 3	Botkyrka	Backarna östergatan 4, 6–8, 8 A–F	2021	1 773	0	0	3 708	0	0	5 480	108 [illegible]
4 Solentuna 18	Botkyrka	Drivmedelsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	39 [illegible]
Summa Övriga				20 890	485	2 370	4 988	0	1 665	40 302	384 246

[illegible] Fastighetsbeteckning för byggrätter med fast egendomsbeteckning





[illegible] Fastighetsbeteckning för byggrätter med fast egendomsbeteckning [illegible]

[illegible] Fastighetsbeteckning för byggrätter som ännu saknar fastighetsbeteckning [illegible]

[illegible] Fastighetsbeteckning för byggrätter som ännu saknar fastighetsbeteckning [illegible]

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 [illegible]	3 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]
Driftnettot	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning, continuing operations	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]
varav bruttoresultat bostadsutveckling	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Resultat andel intresseföretag/Resultat försäljningar värdepappersinnehav	3	76	86	49	6
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	[illegible]	[illegible]	4 [illegible]	2 [illegible]	8 [illegible]
Förvaltningsresultat	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]
Resultat före skatt	[illegible]	2 [illegible]	6 [illegible]	4 [illegible]	7 [illegible]
Resultat efter skatt	[illegible]	2 [illegible]	5 [illegible]	3 [illegible]	6 [illegible]
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fastigheter	75 [illegible]	68 [illegible]	63 [illegible]	70 [illegible]	74 [illegible]
Nyttjanderättstillgångar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga materiella anläggningstillgångar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Derivat, noterade	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Finansiella anläggningstillgångar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Projekt- och exploateringsfastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga omsättningstillgångar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kortfristiga placeringar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Likvida medel	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Eget kapital	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Avsättningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntebärande skulder	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Leasingskuld	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Derivat, noterade	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntebärande skulder	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Balansomslutning	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Direktavkastningsgrad, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntetäckningsgrad, ggr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Soliditet, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Skuldsättning, ggr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Skuldsättningsgrad, ggr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Belåningsgrad fastigheter, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Avkastning på eget kapital, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Totalavkastning, aktier	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fastighetsförsäljningar samt investeringar i fastighet, Mkr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fastighetsinvesteringar, pågående projekter & Mkr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Verkligt värde, aktier	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Data per aktie, kr[2]					
Resultat	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Eget kapital	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Substansvärde före återköpsprogram	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utdelning[3]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Direktavkastning, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Börskurs vid årets slut	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Antal utestående stamaktier vid årets slut före återköpsprogram, miljoner	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Antal utestående stamaktier vid årets slut efter återköpsprogram, miljoner	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

1 Nyckeltal, som avser hela koncernen, är lämpliga att visa för att ge en bild av företagets utveckling och som används av företagsledningen för att följa upp verksamheten. Se definitioner på sidan 121.
2 Kvartalsvis utdelning 2023 enligt förslag till årsstämman och avser helårsutdelning. Utdelning 2022 har skett kvartalsvis.
3 Varav återbäring.

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som marknoteras av Nasdaq Stockholm är enligt ESMA:s branschspecifika nyckeltal samt nyckeltal som är av intresse för analytiker, investerare och investeringsrådgivare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	>1 459	3 578
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	49 370	46 544
Avkastning på eget kapital, %	**>3,0**	**8,2**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	50 244	49 674
Balansomslutning, Mkr	105 420	102 083
Soliditet, %	**47**	**49**
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	33 341
Likvida medel, Mkr	-78 033	-88 549
Räntebärande skulder exkl. räntebärande fordringar	854	892
Belåningsgrad fastigheter, %	**42**	**38**
Skuldkvot		
Bruttoomsättning, Mkr	2 553	2 165
Återläggning realiserad förlust på projekt- och kapitalförvaltningsfastigheter	1	41
Övertagna skattemässiga underskott, Mkr	-97	-122
Summa, Mkr	**2 457**	**2 140**
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	33 341
Skuldkvot, ggr	**13,4**	**15,6**

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	2 575	2 167
Återläggning realiserad förlust på projekt- och kapitalförvaltningsfastigheter	1	41
Terminsräntenetto, Mkr	>435	>402
Centralt administrationsresultat, Mkr	-21	-302
Summa, Mkr	**2 380**	**2 008**
Räntekostnader, Mkr	>462	>512
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,8**	**3,4**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	33 341
Eget kapital, Mkr	50 244	49 674
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,8**	**0,7**
Totalavkastning fastigheter		
Driftnetto, Mkr	2 524	2 345
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	>7 857	>958
Värdeförändring på pågående investeringar, Mkr	85 824	85 637
Totalavkastning fastigheter, %	**>8,3**	**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 vara lägst vara 15 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,3 gånger

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings, förvaltningsresultat efter justerad skatt, Mkr	1 370	1 249
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,19	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 023	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	132	153
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 839
EPRA NTA, kr/aktie	129	178
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 129	46 823
EPRA NDV, kr/aktie	126	148
EPRA Nettoinvesteringsgrad, %	2	1
EPRA Hyresvärdesförändring (like-for-like), %	-1	2

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 453	1 373
Justering för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-739	-797
Summa, Mkr	**700**	**608**
Nominell skatt, Mkr	-141	-128
EPRA resultat totalt	**1 314**	**1 249**
(förvaltningsresultat minskat med schablonskatt), Mkr		
Antal aktier, milj. st	314,8	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	**4,18**	**3,93**

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 129	45 914
Återläggning av bokförd, ej utbetald utdelning, Mkr	315	314
Återläggning av derivat, Mkr	2 453	2 886
Återläggning av uppskjuten skatt avseende långsiktiga substansvärden, Mkr	5 126	10 186
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	**47 023**	**54 334**
Antal aktier, milj. st	314,8	314,8
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**150**	**173**
Återläggning goodwill avseende långsiktiga substansvärden, Mkr	-4 233	-3 495
Återläggning av immateriella tillgångar, Mkr	-2 612	-1 000
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	**44 177**	**50 839**
Antal aktier, milj. st	314,8	314,8
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**140**	**161**
Återläggning av derivat, Mkr	-2 453	-2 886
Återläggning av uppskjuten skatt avseende långsiktiga substansvärden efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	4 574	4 892
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	**39 129**	**46 823**
Antal aktier, milj. st	314,8	314,8
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**126**	**148**

EPRA Vakansgrad		
Ekonomiskt hyresvärde för lediga ytor, Mkr	314	383
Hyresvärde, förvaltningsportföljen	3 423	3 319
EPRA Vakansgrad, %	**9**	**11**

EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	24	1 086
Investeringar i befintliga och projekterade fastigheter, Mkr	2 024	1 427
Investeringar förvärvade fastigheter, Mkr	1 100	835
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	**3 178**	**3 328**

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[2] dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk utdelningsgrad[3]
Kontanta utdelningar dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för normalt skatt hänförligt till förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med schablonskatt för förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och underskottsavdrag.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av värden av derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av värden av derivat och uppskjuten skatt hänförlig till materiell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Beräknad marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på arealen för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter som Förbegå ägt under hela räkenskapsåret samt under motsvarande räkenskapsår föregående år.

Förvaltningsfastigheter[4]
Fastigheter i förvaltning och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[4]
Fastigheter med pågående eller planerad omfattande ny- eller ombyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas endast när projektet eller avyttringsåtgärden har inletts för försäljning.

Hyresvärde[4]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyresvärde avseende ytor som för närvarande saknar kontrakt, upp- och nergångsytor.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital), dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[4]
Årligt belopp avseende det kontrakterade hyresavtalet plus indexuppräkning och nyttjandegrad.

Mark- och projektfastigheter[4]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning[4]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/utdelat 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 5 procent, baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vi anser har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av "osäkrad skattefaktor" om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och att 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av "osäkrad skattefaktor" om 4 procent.

Återköpsgrad[3]
Årets återköp som del av utbetalningar till ägare under utnyttjade återköpsramar.

Överskottsgrad[4]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal som bedöms vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal.

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 förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdandes 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),
  "Fabegas 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 förvaltar sina aktier genom bank 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 onsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltare sitt önskemål om omregistrering. Aktieägare med stöd av fullmakt bör därmed tillse att fullmakt med årsstämmans registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, i förekommande fall, hålls tillgängliga hos ombudet.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om förfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller i övrigt samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dessa måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga. Årsstämman anser att om aktieägare är förvaltarregistrerade har tillstånd att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte lämna 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 fullmäktiges 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 våra aktieägare som önskar ändra adress eller övriga uppgifter per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via anonymiseringstjänsten på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med våra kvartalsrapporter.

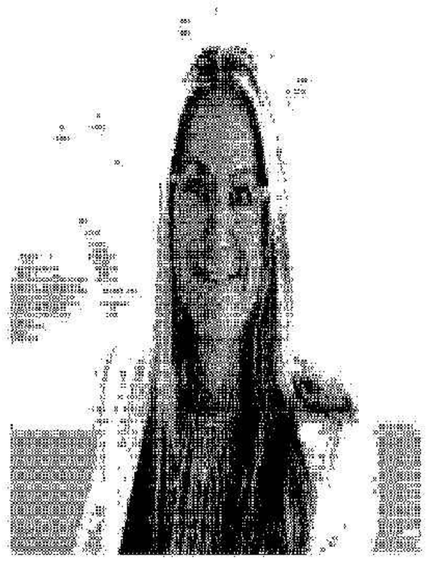
Kalender 2024

Viktiga datum

Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport januari – mars 2024	26 apr. 2024
Delårsrapport januari – juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport januari – sept 2024	25 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabege.se



Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.haggstrom@fabege.se